



Ring stad

Stad maken over de Ring

Ringstad

2022

Voorwoord
4

INLEIDING 6

Stad in verandering
6

Zijn de wijken rond
de Ringparken klaar voor
deze nieuwe toekomst?
8

Sleutel in handen
van de overheid
9

VISIE RINGSTAD 12

Een nieuwe stedelijke boulevard
12

Antwerpen is klaar voor
deze belangrijke nieuwe stap
in stadsontwikkeling
14

Wat voorafging
15

“Leitfiguren”
18

- 1 Grootschalige Overkapping 19
- 2 Singel 20
- 3 Connecterende Vallei 21
- 4 Spoorpark 22
- 5 Nerven 23
- 6 Multimodale Knopen 24

Synthesekaart
26

- Ringstad Groenendaal 28
- Ringstad Lobroekdok 30
- Ringstad Het Schijn 32
- Ringstad Groene Vesten 34
- Ringstad Zuid 40
- Ringstad Noordkasteel en West 42

Ontwikkelingspotentieel
44

Een levend plan
45

AANPAK 46

Hoederentiteit
46

Van visie naar uitvoering
48

Ringstad flankeert Ringpark
50

KRONIEK VAN EEN LEVEND PROCES: STADSPROJECT KAP GROENENDAAL 53

Strategisch Ruimtelijk
Structuurplan Antwerpen,
2006
54

Ontwerp Over de Ring fase 1,
2016-2018
54

Ontwerp Over de Ring fase 2
en Visie Ringstad,
2019-2022
56

Nawoord
60

Noten Bibliografie
62

Colofon
63

VOORWOORD

Als bijzonder dynamische stad onderging Antwerpen door de eeuwen heen vele stedelijke transformaties; de ene nog historischer en spectaculairder dan de andere. Stadsvernieuwing zat en zit dus in ons Antwerps bloed.

Het ontstaan van Nieuw-Zuid, de ontwikkeling van Park Spoor Noord, de make-over van de 7km lange Scheldekaaien met onder andere de creatie van de Kaailijn, het nieuwe park dat op de Gedempte Zuiderdokken zal verschijnen... het zijn allemaal even boeiende als bijzonder knappe hoofdstukken die we vandaag met de stad qua stadsontwikkeling aan het schrijven zijn.

Het verhaal van stedelijke transformaties is echter nog lang niet uitverteld. Integendeel, zelfs. Neem nu de Antwerpse Ringzone. Eerst vormde dat gebied de Brialmontomwalling, daarna werd het een drukke ringweg. Weldra zal de Ringzone dankzij de in het Toekomstverbond afgesproken overkapping van de ringweg evolueren naar een nieuwe grootstedelijke open groene publieke ruimte. Die afspraken krijgen nu concreet vorm in 'De Grote Verbinding', waarmee bestaande en nieuwe wijken aan beide kanten van de Ring met mekaar verbonden worden, met meer groen, minder lawaai en schonere lucht. Met daarnaast ook de realisatie van nieuwe levendige stadsdelen, de RINGSTAD!

De binnenstad leefde tot nu toe quasi letterlijk met haar rug naar de Ring toe. Door de overkapping van de Ring zal de binnenstad op een heel organische - en vooral open én groene manier - aan de buitenstad gelinkt worden. Inderdaad, met de creatie van RINGSTAD zorgen we voor misschien wel de meest intrigerende wending qua stadsontwikkeling.

“Met vereende krachten wil dit stadsbestuur van Antwerpen tegen 2030 de meest leefbare stad van het land maken. Antwerpen kiest resoluut voor een stad waar levenskwaliteit voor de Antwerpenaar, zorgzaamheid, netheid en duurzaamheid voorop staan.”

De Grote Verbinding Bestuursakkoord 2019-2024

Dat is de uitdaging waar we het volgend decennium en de jaren erop voor staan; in historisch perspectief en in dat van de stadsontwikkeling eigenlijk een bijzonder korte periode. RINGSTAD is een project van zelden geziene omvang en manifesteert zich in verschillende deelprojecten. Het knappe is dat deze allemaal op een slimme manier aan elkaar gelinkt zijn en volledig geïntegreerd worden in de stad zoals ze vandaag is.

Zo zorgt de Grootschalige Overkapping voor de activatie van nieuw stedelijk weefsel en de creatie van een nieuwe kwalitatieve ruimte in Antwerpen en verwelkomen we met het Spoorpark – van Eilandje via Spoor Noord en de centers tot aan de Draakplaats in Zurenborg - een nieuw park in een stadsdeel dat vandaag een groot groentekort kent.

RINGSTAD is een ambitieus programma van verschillende stadsprojecten die op het tempo van de verschillende Ringparken gerealiseerd zullen worden. Zo verzekeren we een nieuw stedelijk programma waarin onder andere levendige nieuwe woongebieden meteen ook kunnen genieten van een Ringpark in eigen buurt. De nieuwe stadsontwikkeling op deze verschillende locaties levert een uiterst belangrijke bijdrage aan de bouwshift. Bovendien zal de meerwaarde op de stedelijke gronden volledig terugvloeien naar maatschappelijke doelstellingen zoals wijk- en buurtgroen, publieke voorzieningen voor de wijk en betaalbaar wonen.

Dat RINGSTAD een bijzonder intrigerend stadsontwikkelingsproject is, mag ondertussen wel duidelijk zijn. Maar net omdat dit zo'n groot omvattend en ook gelaagd verhaal is, is het belangrijk om dat zo helder mogelijk te vertellen. In deze brochure zorgen we samen met atelier stadsbouwmeester en met AG Vespa daarom per onderdeel van dit grote project voor de nodige duiding. Dat creëert inzicht en overzicht... en ongetwijfeld ook de nodige appetijt in RINGSTAD!

Annick De Ridder,
Schepen van Stadsontwikkeling
van de stad Antwerpen

Stad in verandering

Een stad is steeds in verandering. Meer nog, als kruispunt van mensen, kennis en economie is een stad de motor van haar eigen transformatie. Het stedelijk weefsel vormt de ruimtelijke neerslag van opeenvolgende maatschappelijke evoluties. Tegelijkertijd moet een stad zich telkens weer aanpassen aan maatschappelijke veranderingen. Dit geldt zeker en vast ook voor een stad als Antwerpen.

In de jaren 90 begon men in Antwerpen, onder invloed van de maatschappelijke beweging “Stad aan de Stroom”, met de transformatie van de historische havengebieden van de stad. Denk daarbij aan het Eilandje, de Scheldekaaien en het Zuid. Sinds enkele jaren verschuift het accent van deze gebieden aan de Schelde richting de Ring en de gebieden daarbuiten.

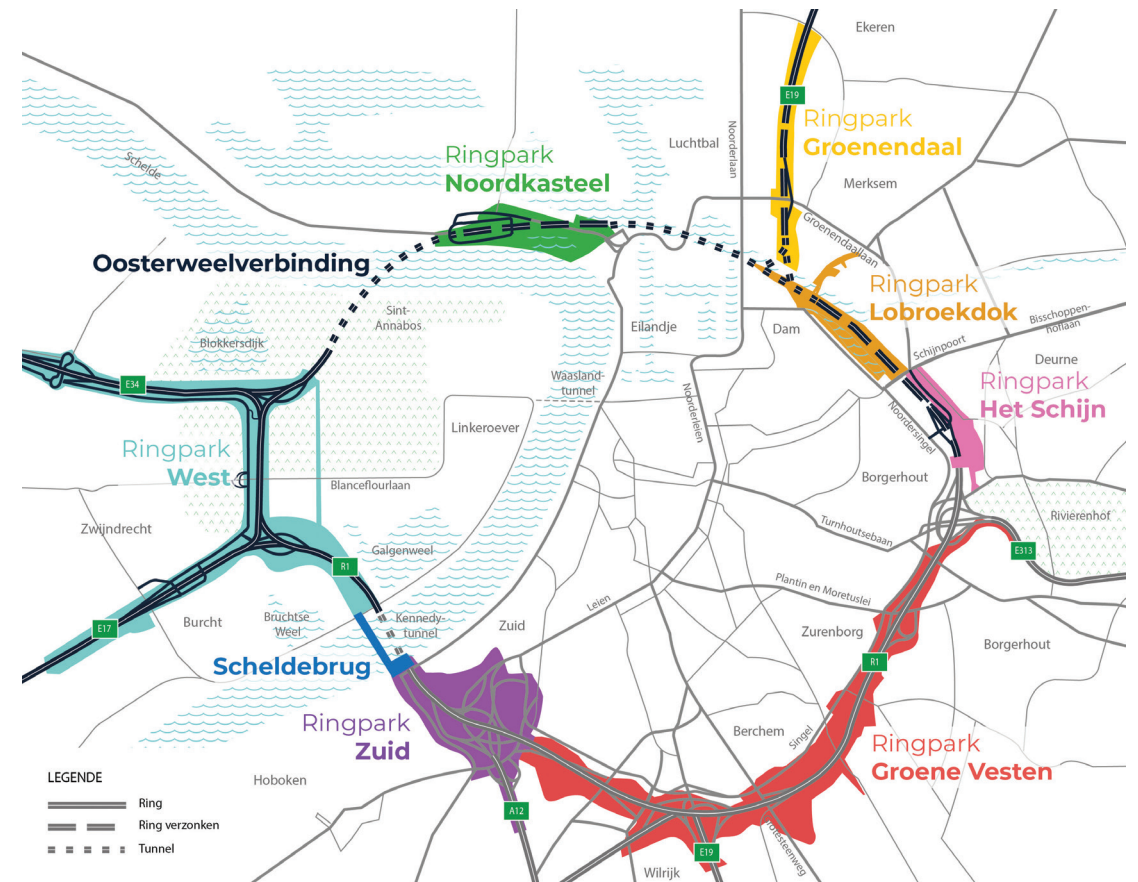
Onder de noemer De Grote Verbinding start vandaag de transformatie van de Antwerpse ringzone als nieuwe grootstedelijke publieke ruimte. De transformatie van de ringruimte wordt al een hele tijd grondig bestudeerd. Een belangrijk ijkpunt is het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (2006)¹. Daarop volgden de stedelijke visie “Durven Dromen van een Groene Rivier” (2009)² en het bijhorende Beeldkwaliteitsplan Groene Singel (2014)³. Ringland (2014)⁴ stelde de ambitie van een volledige overkapping voor.

“Wat Stad aan de Stroom in de jaren '90 was, betekent Over de Ring voor de toekomstige stadsontwikkeling”

Inspiratienota strategisch Ruimteplan Antwerpen

De intendant voor de leefbaarheid en mobiliteitsoplossingen van de Antwerpse ringzone, Alexander D'Hooghe en zijn team legden met de ambitienota Over de Ring (2016)⁵ voor het eerst een gedeelde ambitie en visie door Vlaanderen, stad en burgerbewegingen voor de ringzone neer. Uit deze samenwerking ontstond het Toekomstverbond tussen Vlaanderen, stad, haven en burgerbewegingen (2017).

Dit Toekomstverbond engageert zich even ambitieus als concreet voor de overkapping van de volledige Ring, een Ring rond de stad en een Ring voor de stad. Het verbond tekent voor een ambitieuze modal shift en een nieuwe, participatieve manier van samenwerken tussen alle partijen: de administraties, de ontwerpteams en de vele geïnteresseerde bewoners van Antwerpen. Vandaag krijgt een eerste fase leefbaarheidsprojecten als resultaat hiervan concreet vorm in 7 grote Ringparken en een iconische Scheldebrug.



Kaart van de 7 Ringparken en de Scheldebrug

Zijn de wijken rond de Ringparken klaar voor deze nieuwe toekomst?

De nieuwe publieke ruimte – bovendien van ongeziene schaal – die door overkappingen gecreëerd wordt en de gigantische investeringen die daarvoor gedaan worden, brengen een grote verantwoordelijkheid met zich mee.

De bekende historische overkapping aan de Jan de Voslei en het dak van de Craeybeckxtunnel tonen dat het bouwen van overkappingen niet noodzakelijk een formule voor instant succes is. Hoewel deze overkappingen nieuwe open ruimte deden ontstaan, kan bezwaarlijk van een echt grote meerwaarde gesproken worden. Deze peperdure vierkante meters losten dan wel een open wonde op, maar als het resultaat niet meer dan wat wildvlees tussen wijken is, kan je de vraag stellen waar de winst ligt... Het blijft als littekenweefsel van de onderliggende infrastructuur even zichtbaar in het stedelijk weefsel. Het succes van de Ringparken is dus niet zomaar gegarandeerd met een kwaliteitsvol ontwerp en een goede uitvoering van de nieuwe, groene publieke ruimte alleen.

De stad heeft zich sinds de bouw van de Ring voor een groot stuk met haar rug naar de ringzone gekeerd. Wat in de toekomst de randen van de Ringparken zullen zijn, is vandaag een verzameling van gefragmenteerde ‘achterkanten’ van bebouwing met her en der wat versnipperd groen. Denk aan grootschalige logistieke terreinen, parkings of magazijnen met blinde muren. Een machinekamer van de stad, zeg maar. Van verbindingen tussen de toekomstige Ringparken en de omliggende wijken is vandaag dus geen sprake. Om deze nieuwe Ringparken echt een wezenlijk deel te laten worden van de stad zal het omliggend stedelijk weefsel zich moeten aanpassen. Er moeten nieuwe ‘voorkanten’ aan het Ringpark gecreëerd worden met gebouwen die naar de ringruimte gericht zijn. Het zijn de ramen, voordeuren of entrees van woningen en publieke gebouwen met zicht op het park die de levendige gevels van het Ringpark zullen vormen.

Dé uitdaging bestaat erin om de volgende 10 jaar heel wat nieuwe levendige stadsdelen te realiseren. Deze nieuwe stadsdelen zullen samen met de Ringparken een heuse Ringstad doen ontstaan. Vermits stadsontwikkeling steeds een werk van lange adem is, is tien jaar vanuit historisch perspectief helemaal niet lang. Wel integendeel.



Bestaande situatie
aan de overkapping Craeybeckxtunnel



“Rafelranden” in de ringzone

Sleutel in handen van de overheid

Stadsontwikkeling is een onlosmakelijk deel van de stadsvernieuwing. De fasering van de Ringparken en de ontwikkeling van de Ringstad gaan hand in hand. De Ringparken vormen de noodzakelijke hefboom die nodig is voor vernieuwingsoperaties in de Ringstad. De transformatie van de stadsranden van de Ringparken is op zijn beurt essentieel voor de slaagkansen van ‘het Ringpark’.

Om de stadsontwikkeling in de ringzone actief in goede banen te begeleiden, heeft de stad Antwerpen een visie en een uitvoeringsinstrument ontwikkeld.



Een nieuwe stedelijke boulevard

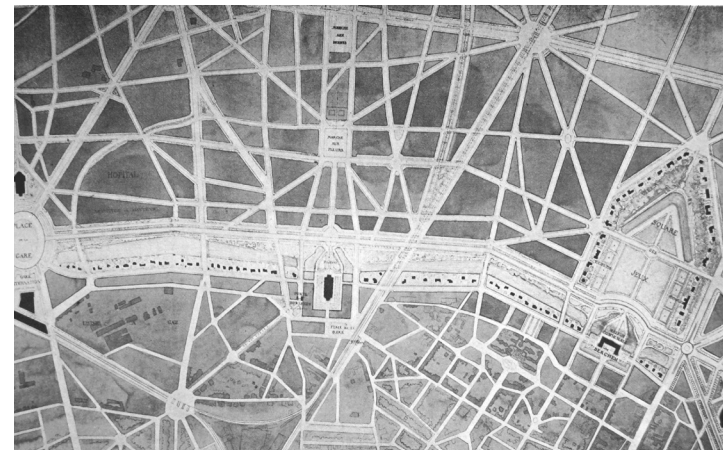
In zijn beleidsnota “2016-2020 Atypische stadsbouwmeester” schrijft stadsbouwmeester Christian Rapp zijn visie op Antwerpen neer.⁶ Naast een focus op de kernstad, Linkeroever en de 20ste-eeuwse gordel is er in deze beleidsnota in het bijzonder aandacht voor de ringzone. Dit gebied zou als nieuw stuk stad zowel qua invulling als qua schaal een enorme meerwaarde kunnen betekenen voor de hele stad. Christian Rapp schuift daarbij het beeld van een 21ste-eeuwse ‘Ringstraße’ naar voor als ambitie voor de ringzone.

Zoals het woord doet vermoeden heeft deze ‘Ringstraße’ haar roots in Duitstalige gebieden, waar het in de 19de eeuw haar opgang maakt. Voor het bekendste voorbeeld moeten we naar Wenen. De oude stadsomwallingen werden in de Oostenrijkse hoofdstad in het midden van de 19de eeuw gesloopt om plaats te maken voor een Ringstraße, een nieuwe stedelijke boulevard die de Innere Stadt verbindt met de buitenwijken. Langs de statige brede boulevard verschenen monumentale publieke gebouwen, zoals de Staatsopera, het Burgtheater of het Oud Parlement.

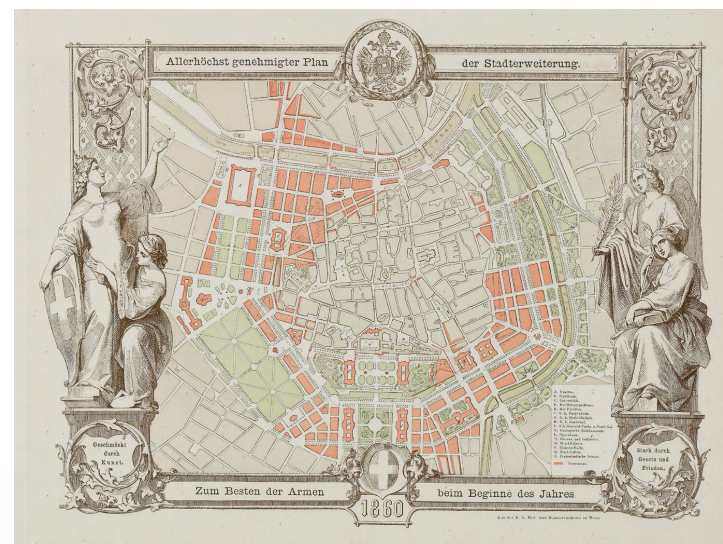
In Antwerpen kunnen de Leien als een voorbeeld van zo’n 19de-eeuwse Ringstraße beschouwd worden. De Leien vormen als stedelijke boulevard een verbindend element tussen de binnenstad en de 19de-eeuwse gordel. Waar voorheen de Spaanse omwalling een ruimtelijke en maatschappelijke grens vormde tussen de stad en de perifere dorpen, betekende de aanleg van de Leien een duidelijke kanteling van de stad. De focus lag niet langer alleen op de Schelde en de historische binnenstad. Het nieuwe Centraal Station en de Opera kwamen hierdoor in het hart van de stad te liggen. Nieuwe straten, monumenten en parken flankerden de Leien en zorgden voor economische en culturele ontwikkeling.

Toen in het begin van de 20ste eeuw de afbraak van de nog jonge, maar al snel achterhaalde, Brialmontomwalling voorlag, greep men opnieuw terug naar het concept van zo’n stedelijke Ringstraße om de vrijgekomen gronden vorm te geven. In 1910 organiseerde de regering een internationale ontwerpwedstrijd die een coherent plan voor het enorme stadsuitbreidingsgebied moest opleveren. De Duitse stedenbouwkundige Joseph Stübben maakte daarbij als voorzitter van de jury een eigen interpretatie van het winnend ontwerp van de Franse ontwerper, Henri Prost.

Het plan dat in het eerste decennium van de vorige eeuw uitgetekend werd was er één met een brede stedelijke en groene boulevard die als een ring om de stad lag. Deze boulevard zou dan het schouwtoneel zijn waarop monumentale gebouwen, publieke parken en rijke landgoederen een plek zouden krijgen. Deze tweede Ringstraße voor Antwerpen zou de



Plan van Henri Prost, wedstrijd 1910.



Wenen Ringstrasse, 1860

omliggende wijken aan elkaar rijgen en zo deze wijken de kans bieden om zich verder te ontwikkelen. ‘Zou’, want de Eerste Wereldoorlog verhinderde de uitvoering van de plannen.

Pas na de Tweede Wereldoorlog werd er opnieuw een concreet plan voor de invulling van de oude omwalling op tafel gelegd. De aanleg van de E3 autosnelweg, de latere R1, een nieuwe spoorweg en een lokale Singelweg in de oude bedding betekende de definitieve transformatie van de bekende Brialmontomwalling.⁷ Het gevolg? De huidige Ring werkt vooral als barrière tussen de 19de en 20ste- eeuwse gordel.

Antwerpen is klaar voor deze belangrijke nieuwe stap in stadsontwikkeling

De overkappingsplannen brengen gedroomde opportuniteiten met zich mee. Een overkapping creëert kansen om de fysieke en mentale barrièrewerking van dit gebied om te draaien. **We kunnen hier samen een nieuw stuk stad maken, met publieke ruimte als verbindend element en bebouwing als de lijm tussen binnen- en buitenstad.**

Het is cruciaal dat infrastructuur en bebouwing in eenzelfde beweging tot stand komen. Ook in de jaren '60 werden de snelweginfrastructuur en nabijgelegen functies in één gezamenlijke en integrale operatie gerealiseerd. Hoogbouw woonwijken, kantoren en culturele instellingen kregen een plek langs de nieuwe Ring. De ringzone was dé plek bij uitstek waar experimenten in architectuur en stedenbouw een kans kregen. Denk maar aan Leon Stynen's masterplan voor de Wezenberg site of de Silvertop hoogbouwflats van architect Jules de Roover. Deze bouwprogramma's waren geen vertraagde respons op de infrastructuurwerken, maar werden beschouwd als het noodzakelijke stedelijke programma van deze nieuwe Ring⁸.

We doen vandaag een eerste aanzet om de contouren en het potentieel bouwprogramma van de nieuwe Ringstad te bepalen. In het volgende hoofdstuk gaan we op zoek naar welke stedenbouwkundige "Leitfiguren" of principes de ontwikkeling van de Ringstad kunnen onderbouwen.

"Ik wil de kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen in de Ringzone bewaken, met aandacht voor nieuwe functies, typologieën en voor betaalbaar wonen. Bedoeling is om de rafelige randen langs de Singel en Ring 'af te werken' en te betrekken op de kernstad. Zij moeten haar unieke sfeer verderzetten of tenminste preluderen op de harmonie van de kernstad. Slimme, creatieve en hoogkwalitatieve invulprojecten moeten de lasnaden worden voor een naadloos over- en opgaan van rand in centrum."

Christian Rapp, beleidsnota stadsbouwmeester

Wat voorafging

Over stadsontwikkeling in de ringzone wordt al enige tijd grondig nagedacht. In het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA 2006) en de daarop volgende visie "Durven Dromen van een Groene Rivier" (2009) gebeurde dit nog vrij conceptueel. Daarbij werd de ambitie geuit om de ringzone om te vormen tot een nieuwe 'centraliteit' voor de stad. Men dacht in deze context luidop na over een selectie van compacte top- en kantoorlocaties op de openbaar vervoersknopen, nieuwe gemengde woongebieden zoals Nieuw Zurenborg aan de randen en publieke voorzieningen als bermgebouwen in het groene landschap tussen binnen- en buitenstad. Het onderzoek naar een gedeeltelijke overkapping van de Ring werd, op aangeven van BorgerhouDt van Mensen met hun ideeën rond Ringpark De Knoop (2004)⁹, in het s-RSA opgenomen.

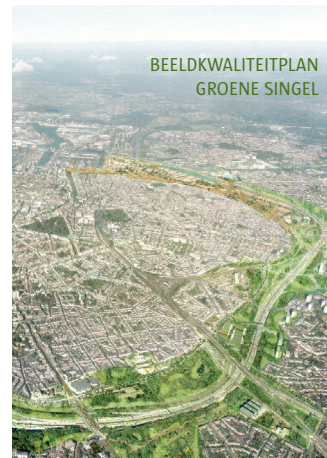
Veel concreter wordt het met de introductie van de idee van een tiende district door Ringland in 2014: een volledige overkapping van de Ring met een bebouwd programma van maar liefst 1 miljoen m² vastgoed bestaande uit 16.100 woningen en 410.000 m² kantoren en bedrijven¹⁰. In de ambitienota van intendant Alexander D'Hooghe verschijnt vervolgens de conceptkaart "Stad maken over de Ring", met aanduiding van belangrijke ontwikkelingslocaties in de ringzone, als 1 van de 4 basisconcepten voor de ringzone, naast de concepten "Ademruimte", "Vrij en Verbonden" en "Metropolitane Ringcultuur".

In 2018 werken zes ontwerpteams onder leiding van de intendant aan een visie op de leefbaarheidsprojecten in de ringzone. In de marge daarvan wordt het vastgoedprogramma van de stadsontwikkeling in de ringzone verder onderzocht en uitgebreid tot 2 miljoen m². Het expertenpanel ruimtelijke kwaliteit, dat naast andere experten onder regie van de intendant instaat voor de evaluatie van de resultaten uit deze ontwerpfase, uitte naast een grote appreciatie voor de voorstellen ook een aantal bedenkingen bij zowel de locatie, typologie als densiteit van sommige voorgestelde ontwikkelingen.

Het ontbreekt de huidige ontwerpen systematisch aan een duidelijk stedelijk front. Het expertenpanel beveelt een doorgedreven typologisch onderzoek naar frontbebouwing aan, waarbij de ontmoeting tussen de stad en ringzone verder wordt verrijkt en de afbakening tussen beide wordt verduidelijkt."

Evaluatierapport van het expertenpanel ruimtelijke kwaliteit¹¹

Het beleid neemt samen met het team van de stadsbouwmeester de handschoenen op om met de visie “Stad maken over de Ring”, omgedoopt tot Ringstad, helderheid te creëren in zowel de afbakening van de gewenste ontwikkelingszones als de beoogde dichtheid.



2006

2009

2014

2014

2016

2018

2022

“Leitfiguren”

De Visie Ringstad bouwt verder op de inzichten en ideeën die tijdens het participatief ontwerpproces tot stand zijn gekomen. Hoewel de ontwerpvoorstellen van de teams van Over de Ring voor rechteroever heel uiteenlopend waren, zijn een aantal overkoepelende stedelijke figuren te destilleren die, in verschillende bewoordingen, nagenoeg bij alle teams aan bod komen. Deze “Leitfiguren” vormen de basis van de Visie Ringstad:

DE “LEITFIGUREN” ZIJN:

1. Grootchalige Overkapping
2. Singel
3. Connecterende Vallei
4. Spoorpark
5. Nerven
6. Multimodale Knopen

Welke ontwikkelingslocaties worden wel of niet in acht genomen; waar is er ruimte voor verbindingen; hoe kunnen we de grens tussen landschap en stad definiëren... zijn hierbij vragen die richting geven.

De Visie Ringstad spreekt zich niet uit over Linkeroever waar het landschap zich op een bijzondere manier verhoudt tot de stad. Dit brengt een andere ontwerphouding met zich mee dan de Visie die we hier beschrijven en wordt in een apart onderzoekstraject behandeld.



1. Grootchalige Overkapping

Het Toekomstverbond uit 2017 maakte een duidelijke keuze voor een overkapping van de volledige Ring. Hierdoor veranderen de ruimtelijke condities in de ringzone. De overkapping creëert daarbij zowel de voorwaarde als de noodzaak om het stedelijk weefsel er rondom aan te pakken en te activeren.

De weg naar de Grootchalige Overkapping loopt gefaseerd, waarbij een eerste fase van leefbaarheidsprojecten reeds een aantal overkappingssegmenten omvat, vooral in het noorden van de ringzone.

Om de overkapping ook in het centrale deel van de ringzone te realiseren is een gescheiden verkeerssysteem tussen de knopen E313 en E19 zuid vooropgesteld. De scheiding van verkeer houdt echter ook het risico in van bijkomende ruimte-inname. Dit zou dan weer voor een conflict kunnen zorgen met de bestaande stad en de ontwikkelingsmogelijkheden bovengronds.

Het afwerken van de ‘rafelige stadsranden’ door toevoeging van nieuwe bebouwing langs de “Leitfigur” van de Grootchalige Overkapping zorgt voor een levendige en veilige publieke ruimte.



2. Singel

De tweede “Leitfigur” in de ringzone is de Singel. De aaneengesloten randbebouwing van de Singel vormt vandaag een duidelijke grens tussen de binnenstad en de ringruimte. Het is de meest heldere stedelijke figuur die deze ruimte met haar Ringparken mee vorm geeft. De Singel is grotendeels asymmetrisch bebouwd met een sterke randbebouwing aan de zijde van de binnenstad en een open zicht op het groene landschap aan de zijde van de buitenstad.

De Visie Ringstad kiest ervoor om deze asymmetrische figuur verder te versterken door bebouwing aan de binnenzijde toe te voegen waar deze ontbreekt en het weidse zicht op de toekomstige Ringparken aan de buitenzijde maximaal te vrijwaren.

De toevoeging van nieuwe randbebouwing zal bovendien bijdragen aan de transformatie van de Singel naar een stedelijke boulevard. Nieuwe (publieke) functies langs de Singel zullen een nieuw publiek aantrekken en meer mensen naar de Ringparken leiden.

Bebouwing langs de Singel aan de zijde van de buitenstad wordt enkel toegevoegd aan de multimodale knopen en occasioneel in het Ringpark zelf onder de vorm van bermgebouwen, ondergeschikt aan het landschap en met een publiek programma ter ondersteuning van de Ringparken.



3. Connecterende Vallei

De Connecterende Vallei is de aaneengesloten groene ringruimte die de bestaande grote parkenclusters en de groene restanten van de Brialmontomwalling extra muros met elkaar verbindt. Deze groene vallei kan versterkt worden door royale verbindingen over en onder de radiale bruggen te realiseren. Tegelijkertijd kunnen ook de vestenparken opnieuw een prominente plek krijgen in de publieke ruimte, naar het voorbeeld van Park Brialmont of Mastvest waar restanten van de Brialmontomwalling terug zichtbaar gemaakt worden.

De bebouwing aan de buitenstadszijde van de Ring wordt, veel meer dan aan de Singel, gekenmerkt door een aantal rafelige randen. In het streven naar sterke en levendige Ringparken moeten deze zogenaamde rafelranden transformeren naar een heldere frontbebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de Singel spreken we hier van een nagenoeg rechtstreekse relatie tussen de bebouwing en het Ringpark. Doorgaande wegen tussen bebouwing en Ringpark zijn langsheen de Connecterende Vallei niet wenselijk. Net als aan de Singel wordt bouwen in het Ringpark zelf enkel occasioneel toegestaan, en dat onder de vorm van bermgebouwen die zich in vorm en programma schikken naar het landschap en de publieke functie van het Ringpark.

Samen met de bebouwing aan de binnenstadszijde van de Singel is het de bebouwing langs de buitenzijde van de Connecterende Vallei die de ringruimte afbakent en formeel vorm geeft. Het zijn de fronten waartussen de Ringparken zich als kwalitatieve publieke ruimte uitstrekken. De afwerking van beide randen kan reeds starten en zal op termijn de Grootschalige Overkapping omzomen.



4. Spoorpark

Het Spoorpark heeft betrekking op een langgerekte publieke ruimte die de 19de-eeuwse gordel begrenst. Dit Spoorpark kan een waardevolle bijdrage leveren aan het wegwerken van de grote groentekorten in deze dichtbevolkte wijken. Gezien de omvang van de groentekorten en de ligging van dit park binnen in het stedelijk ‘intra muros’ weefsel, behoudt het Spoorpark haar nut ook na de realisatie van de Grootschalige Overkapping.

In de toekomst zal dit park van het Eilandje via Park Spoor Noord, Spoorpark Oost (aan de binnenzijde van het Ringspoor) en de centers tot de Draakplaats in Zurenborg lopen. Op korte termijn worden de ‘centers’, de ruimtes in de bogen van de spoorwegberm in Borgerhout, verder ingevuld en wordt het sluitstuk van het Spoorpark tussen de Draakplaats en het Luitenant Naeyaertplein gerealiseerd.

Op iets langere termijn wordt er werk gemaakt van een buurtpark op Nieuw Zurenborg en het Spoorpark Oost als onderdeel van het stadsproject Nieuw Oost, vertaling van een belangrijke suggestie uit het participatief proces. Wanneer alle schakels gerealiseerd zijn, zal het Spoorpark een belangrijke functie vervullen als groene parkruimte voor de binnenstad.

Naar analogie met de Connecterende Vallei extra muros wordt bebouwing gezien als een nieuw stedelijk front dat zorgt voor een levendig Spoorpark. Om geen barrières te creëren tussen de gebouwen en het groen zullen er geen doorgaande wegen zijn tussen de bebouwing en het Spoorpark.



5. Nerven

De overkapping biedt kansen om de barrièrewerking om te draaien waardoor de ringruimte een verbindende stedelijke ruimte wordt. De “Leitfigur” van de Nerven is een belangrijk element uit het participatief proces en essentieel in het waarmaken van deze ambitie.

Nerven zijn de verbindingen naar de Ringparken vanuit de omliggende wijken. Ze nemen niet alleen barrières in de ringzone weg, maar dringen ook diep door in achterliggende wijken. Hierdoor worden deze op een zachte manier verbonden met de Ringparken en dragen ze ook bij tot het wegwerken van de groentekorten. Ze ontsluiten bovendien publieke voorzieningen voor wijken aan de overzijde van de Ring. In die zin hoeven niet alle Nerven alle infrastructuur (Ring, Singel, spoor) in eerste fase te kruisen, maar kunnen ze ook anticiperen op de realisatie van de Grootschalige Overkapping.

De Nerven zorgen voor een fijnmaziger netwerk voor voetgangers en fietsers als aanvulling op de bestaande radiale bruggen waar de beperkte ruimte ook met gemotoriseerd verkeer gedeeld moet worden.

Aangezien de Nerven grotendeels op de bestaande publieke ruimte worden aangelegd kan hier een snelle start gemaakt worden. Een schijnbaar eenvoudige klus, ware het niet dat deze Nerven op de meest cruciale punten vandaag doodlopen op de grootschalige onder- of onontwikkelde terreinen langs de Ring.

De ontwikkeling van deze terreinen is dan ook cruciaal in het maken van nieuwe verbindingen tussen de omliggende wijken en de toekomstige Ringparken. Het vrijwaren van voldoende ruimte binnen deze ontwikkelingsgebieden om een netwerk van Nerven, pleintjes en publieke ruimte te creëren is ook een belangrijke component in de Ringstad Visie.



6. Multimodale Knopen

Zoals afgesproken in het Toekomstverbond wordt er gestreefd naar een modal shift van 50/50 en een overkapping van de volledige Ring. Om dit te realiseren worden in de ringzone vier multimodale knopen uitgebouwd. Naast de drie bestaande stationsomgevingen in de ringzone: Luchtbal, Berchem en Zuid, wordt er één toegevoegd ter hoogte van Schijnpoortweg.

De Visie Ringstad pleit ervoor om voornamelijk te verdichten in de buurt van goed bereikbare multimodale knopen. Zo krijgen kantoren, bovenlokale publieke voorzieningen of andere metropolitane functies best een plek nabij deze multimodale knopen. In de zones tussen de knopen is er plaats voor gemengde woongebieden met lokale publieke voorzieningen voor de omliggende wijken en buurten.

De voorgestelde programmatie van de ontwikkelingslocaties komt voort uit vroegere beleidsdocumenten, zoals het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen en het bestuursakkoord en de inzichten uit het participatief ontwerpproces. Dit wordt in de Visie Ringstad niet gewijzigd. Het uiteindelijke programma zal in de projectdefinitie van elk afzonderlijk stadsproject binnen de Ringstad bepaald worden.

SYNTHESEKAART

Het doel van de synthesekaart is de visie op de Ringstad als complement op het Ringpark in één beeld samen te vatten. De kaart toont de bestaande en nieuwe stadsranden van de ringruimte, de afbakening van de ontwikkelingsgebieden en de ruimte die voor verbindingen, pleinen en lokale publieke ruimte voorzien wordt.

De “Leitfiguren”, gedocumenteerd in deze publicatie, leveren de argumentatie voor de gemaakte keuzes. Deze ‘inrichtingsprincipes’ vormen de leidraad bij het onderbouwd afbakenen, maar ook schrappen van ontwikkelingslocaties uit de visienota’s van de ontwerpteams in 2018. Ze creëren daarbij een duidelijk stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van de Ringstad, in dialoog met het grote verhaal van de Ringparken.

Wat de voorwaarden voor nieuwe bebouwing langs de Ringparken zijn, kan je in detail bestuderen door in te zoomen op een specifieke plek op de synthesekaart. De verschillende segmenten van de Ringstad worden in deze context van naderbij bekeken.

De ontwikkelingsgebieden op Linkeroever maken momenteel voorwerp uit van een afzonderlijk proces dat eveneens geleid wordt door de stadsbouwmeester.

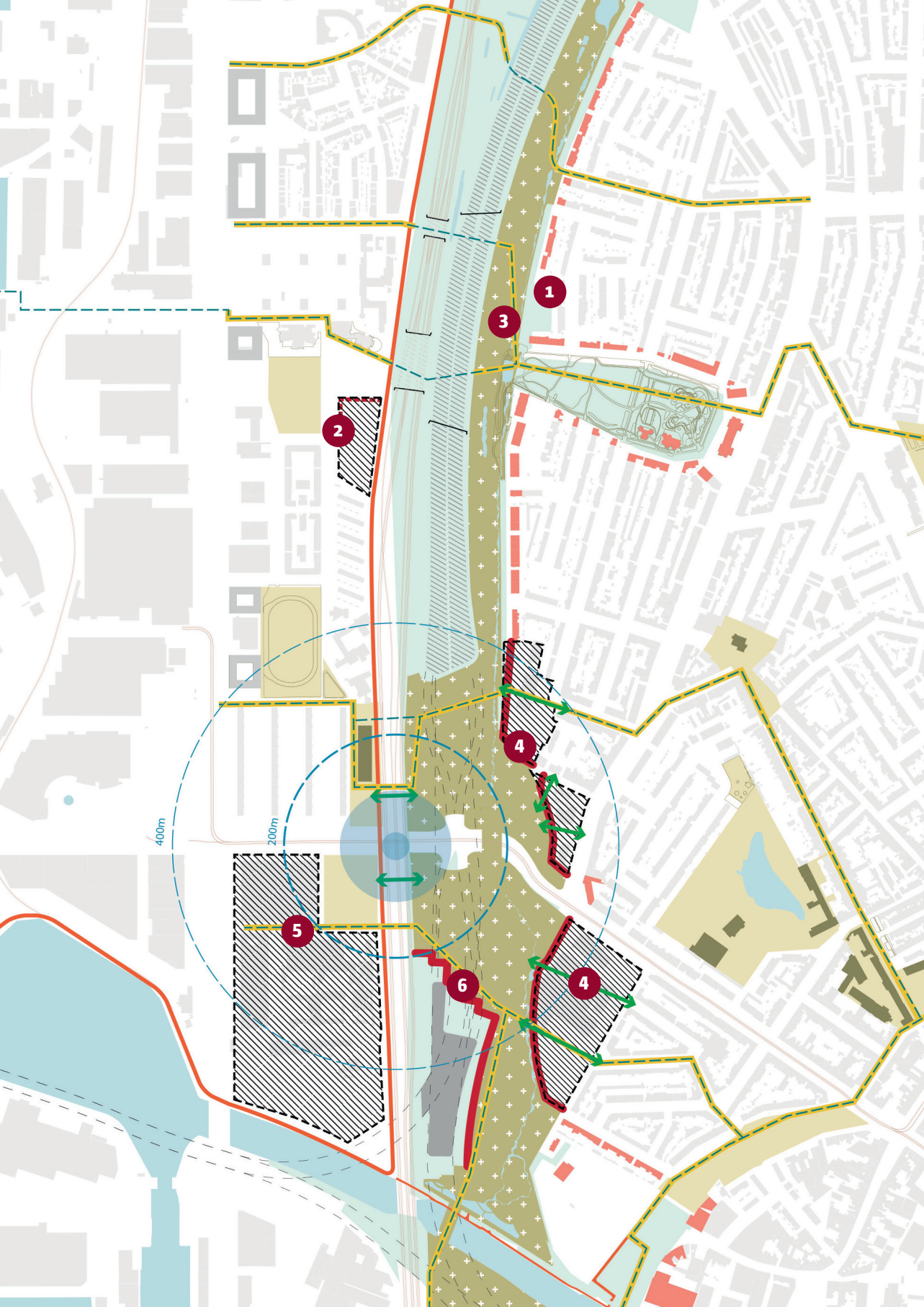
ZES LEITFIGUREN

- Grootschalige Overkapping
- Singel
- Spoorpark
- Connecterende Vallei
- Nerven
- Multimodale Knopen

BOUWPRINCIPE

- bestaande randbebouwing
- nieuwe levendige stadsrand
- projectgebied
- doorsteek

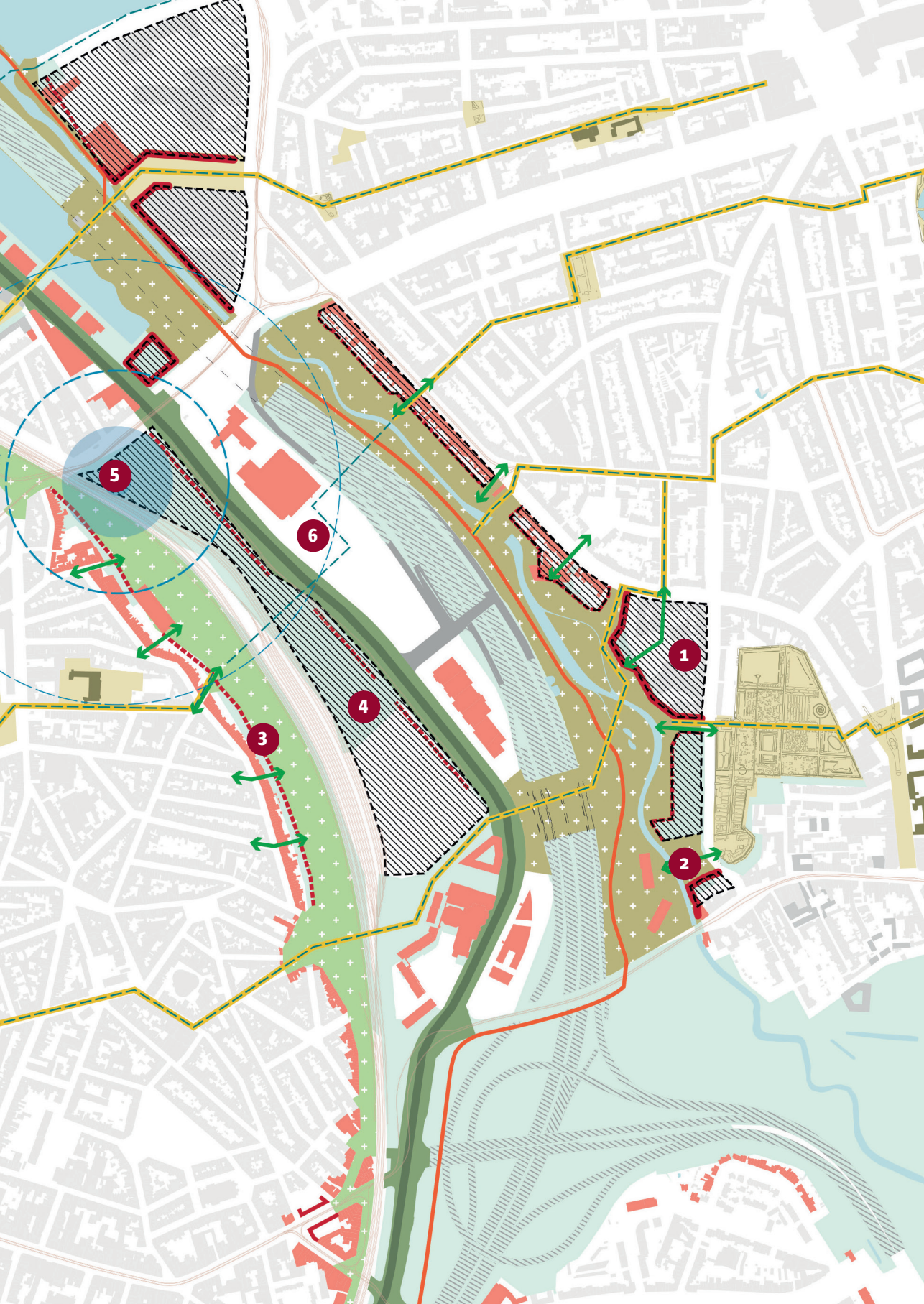




- 1 Langs het noordelijk deel van het toekomstige Ringpark Groenendaal, de “Merksemse tuinen”, vind je vandaag reeds kwalitatieve ‘voorkanten’ of gebouwen met een gezicht naar de ringruimte, en een fijnmazig netwerk van zijstraten als verbinding met de woonwijk. Langs de Connecterende Vallei zal de rand verder afgebouwd worden, rekening houdende met wat de gekende waterproblematiek van het gebied toelaat.
- 2 Wanneer de Ring ook ter hoogte van Distelhoek wordt overkapt, kan een verbinding met Luchtbal gemaakt worden. Daarom wordt deze verdichtingslocatie uit het masterplan Luchtbal in de Visie Ringstad compacter ontworpen.
- 3 De Visie Ringstad voorziet geen bebouwing in de Connecterende Vallei, dus ook geen woontorens bij een overkapping ter hoogte van Distelhoek, in tegenstelling tot de visienota voor segment Noord (2018).
- 4 De Connecterende Vallei krijgt aan het stadsproject kap Groenendaal nieuwe randen met heldere frontbebouwing, gebouwen met voordeuren aan en uitzicht op het Ringpark. Die komen in de plaats van de huidige achterkanten van gebouwen, parkings van kantoren, wegrestaurant, supermarkt, bedrijf en sportterrein. Aan de toekomstige Stadsserre wijkt de stadsgrens terug om een voldoende breed en continu Ringpark te garanderen. Dankzij een herontwikkeling van de bestaande terreinen kunnen Nerven rechtstreekse verbindingen maken tussen de woonwijken en het Ringpark. Een bredere noordelijke doorgang onder het spoor verbindt het Ringpark beter met Luchtbal via deze Nerf.
- 5 Ten westen van het verhoogde spoorweglichaam ligt nog een groot ontwikkelingspotentieel. Net als de nieuwe ontwikkelingen ten oosten, ligt ook dit gebied binnen de invloedzone van de Multimodale knoop Luchtbal en kan bijdragen tot de gewenste verdichting rond de knoop. Een bijkomende, zuidelijke doorgang onder het spoor kan deze ontwikkeling via een Nerf met het Ringpark, de Stadsserre en Merksem verbinden.
- 6 Een goede programmatorische invulling van de Stadsserre moet, ook aan de zijde van het verhoogde spoor, een sterke stadsrand maken die zorgt voor levendigheid en veiligheid in het Ringpark.

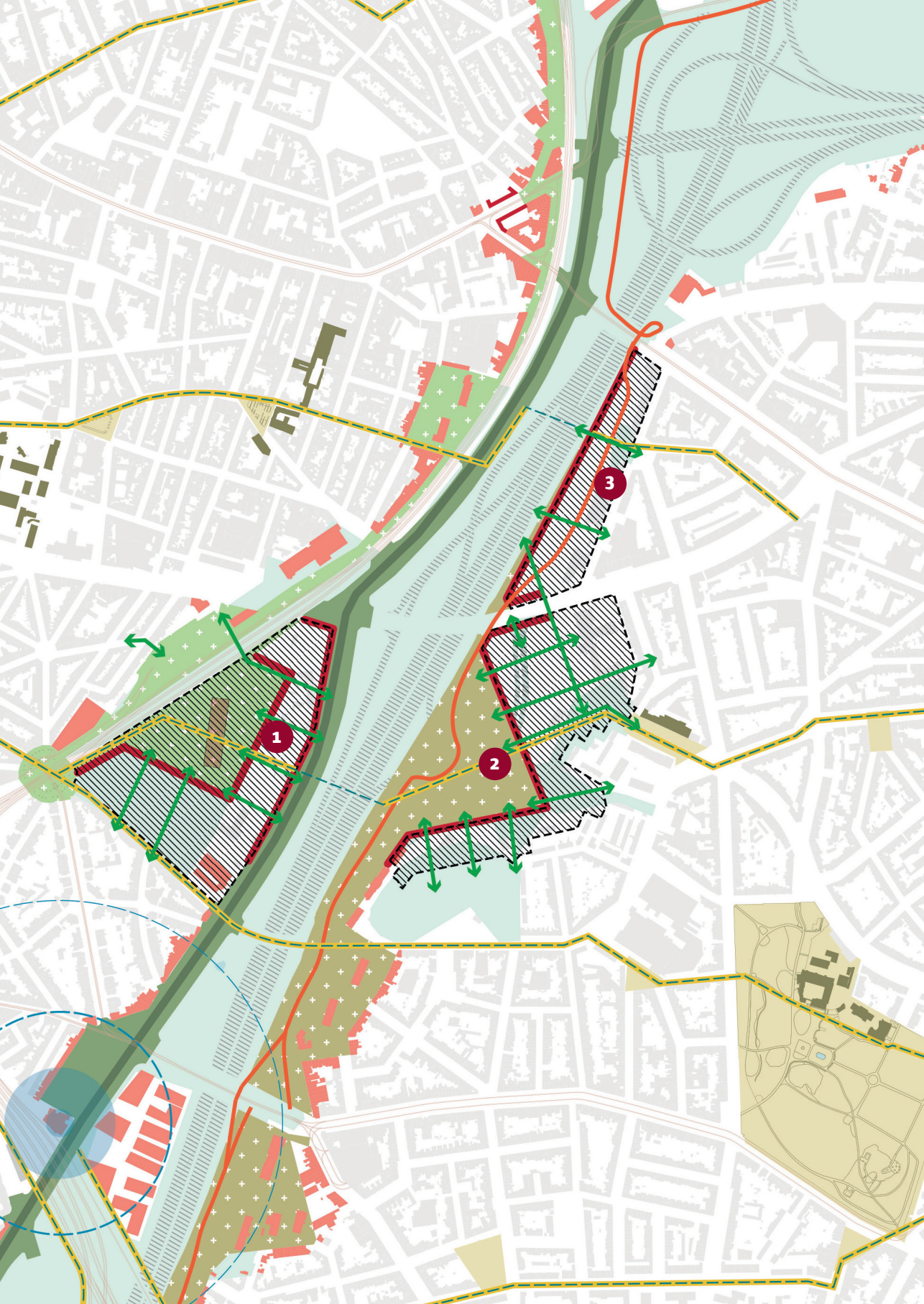


- 1** De nieuwe gemengde woonwijk aan de Slachthuissite zorgt voor een sterke en levendige rand langs de Singel en een heldere afbakening van het Ringpark Lobroekdok.
- 2** De Nerven aan de Samberstraat en de Hallentuin, in combinatie met bestaande en nieuwe doorgangen onder het spoor en een beter oversteekbare Singel, zorgen voor een sterke verbinding tussen het Spoorpark ter hoogte van Park Spoor Noord en het Ringpark.
- 3** Het Stadsproject kap Dam ligt aan de Connecterende Vallei en de Grootchalige Overkapping. Daarom is een doorgaande weg tussen de nieuwe ontwikkeling en het Ringpark niet gewenst.
- 4** Door het Sportpaleis en de Lotto Arena een inkom te geven aan de overkapping wordt ook op deze locatie een voorkant gecreëerd aan het Ringpark.
- 5** De ontwikkeling op de kop van het Lobroekdok ligt binnen de invloedszone van de Multimodale knoop Schijnpoort en kan bijdragen aan de gewenste verdichting rond een knoop. Voldoende ruimte voor langzaam verkeer in het ontwerp van de publieke ruimte is daarbij cruciaal.
- 6** De ontwikkeling van de driehoek tussen Albertkanaal en Sportpaleis is sterk gerelateerd aan de Grootchalige Overkapping. Een uitbreiding van de overkapping naar het noorden creëert betere condities op vlak van luchtkwaliteit en geluid die een meer gemengde invulling, alsook een betere verbinding tussen de achterliggende wijk Kronenburg en het Ringpark mogelijk maken.



Het toekomstige Ringpark Het Schijn wordt vandaag omzoomd door de achterkanten van woningen en bedrijven. Het aantal toegangen tot het Ringpark is beperkt. Hier wordt sterk ingezet op het creëren van nieuwe levendige gevels langs de Connecterende Vallei en nieuwe toegangen tot het Ringpark als belangrijke aansluitingspunten van de Nerven. Het aanpakken van de ‘rafelranden’ is langsheen het gehele Ringpark Het Schijn van belang.

- 1** In de oksel van de Ten Eekhovalei-Lakborslei wordt het half open bouwblok afgewerkt tot een gesloten bouwblok met een nieuwe levendige gevel en een gemengd programma langs het Ringpark. Dit bouwblok bevindt zich op een belangrijk schakelpunt tussen binnen- en buitenstad via de geplande kap Hof ter Lo.
- 2** Aan het Rode Kruisplein wordt het half afgewerkte bouwblok vervolledigd en markeert hiermee een belangrijke toegang vanuit Deurne Dorp tot het Ringpark.
- 3** Aan de binnenzijde van het Ringspoor ligt het Spoorpark Oost, met sterke aansluitingen op de omliggende wijken.
- 4** Aan de Singel is een nieuwe ontwikkeling mogelijk ter versterking van deze “Leitfigur”.
- 5** De noordelijke kop van het terrein zit in de invloedzone van de Multimodale Knoop Schijnpoort en kan in haar morfologie en programma bijdragen tot de gewenste verdichting rondom deze knopen.
- 6** Naarmate de Grootschalige Overkapping uitgebreid wordt, kunnen er meer verbindingen komen tussen Ringpark en Spoorpark en kunnen de Nerven tussen binnen- en buitenstad worden doorgetrokken.



De Grootchalige Overkapping is binnen het Ringpark Groene Vesten nog in onderzoek binnen de Ringstudie R1 Zuid. Het is vandaag nog onduidelijk hoe breed de ondergrondse infrastructuur zal worden en waar eventuele openingen in functie van tunnelveiligheid komen. De Visie Ringstad vertrekt dan ook in eerste instantie van de stadsprojecten die vandaag mogelijk zouden zijn na de geplande realisatie van de eerste fase leefbaarheidsprojecten. Zodra er meer inzicht is in de verschijningsvorm van de Grootchalige Overkapping, kan deze visie aangevuld worden met bijkomende mogelijkheden.

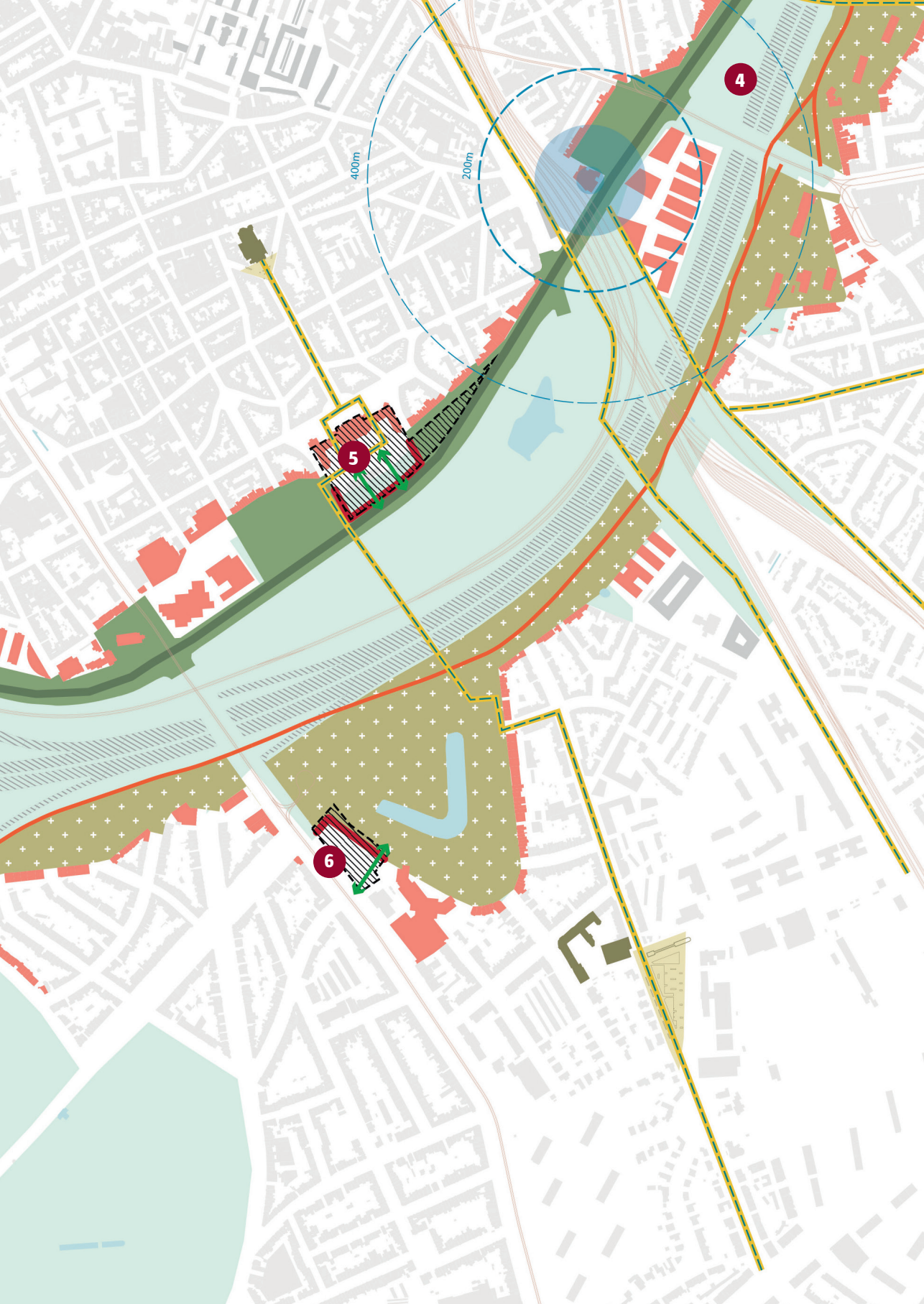
Zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de ringzone zijn er vandaag reeds grotendeels kwalitatieve voorkanten aan de Singel en de Connecterende Vallei en een fijnmazig netwerk van zijstraten die de omliggende woongebieden verbindt met het toekomstige Ringpark.

- 1** Nieuw Zurenburg wordt ontwikkeld tot een nieuw gemengd woongebied met een belangrijk aandeel groen voor de wijk. De “Leitfiguren” Singel en Spoorpark pleiten voor een helder stedelijk front aan de Singel en een groene ruimte aan de zijde van het spoorwegaan. Op die manier wordt het Spoorpark versterkt en uitgebreid met extra groen. Indien de omgevingskwaliteit het toelaat zou het stadsproject Nieuw Zurenburg op die manier reeds ontwikkeld kunnen worden.

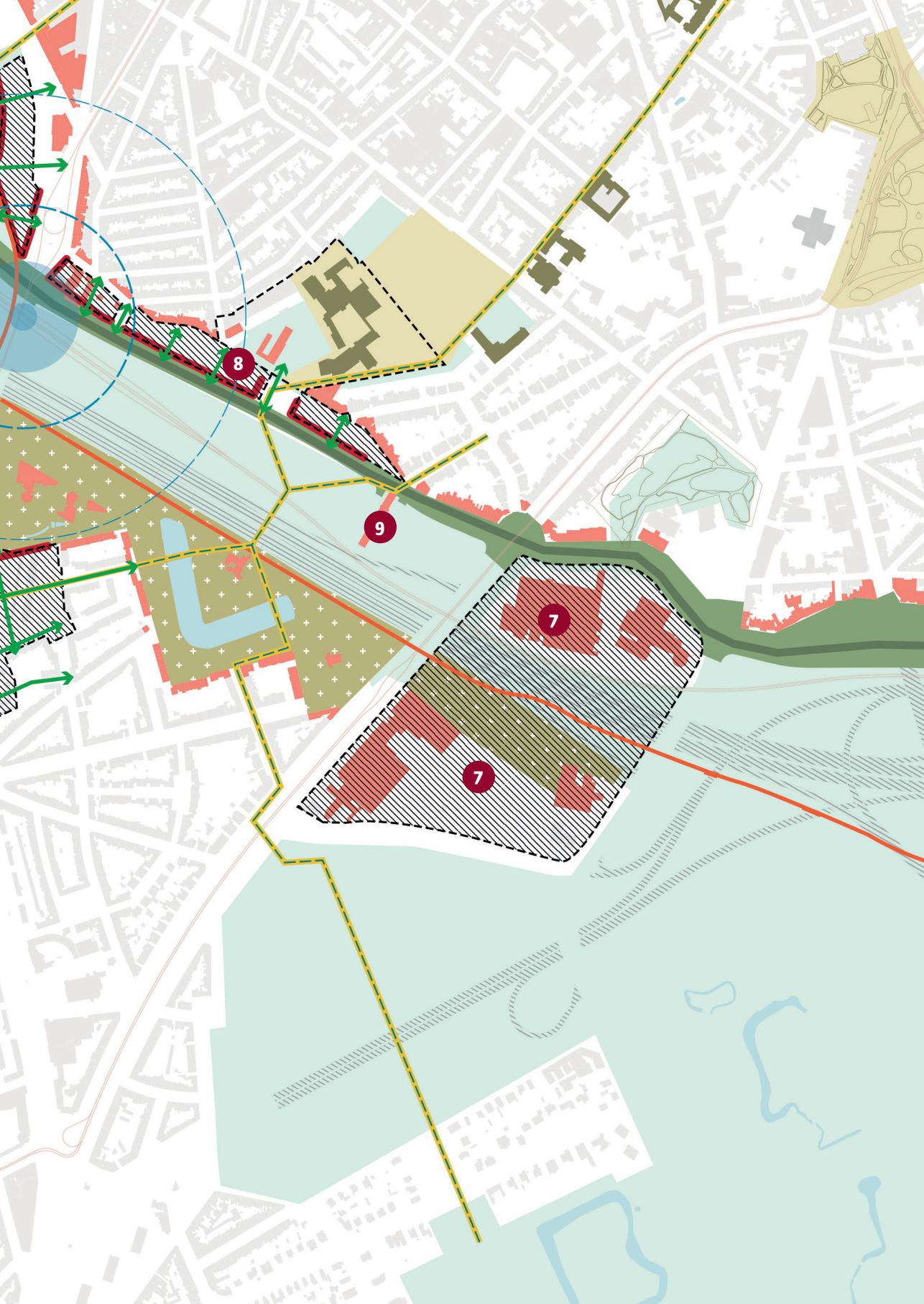
Wanneer ook de Grootchalige Overkapping gerealiseerd wordt, komt het zwaartepunt van de groene publieke ruimte op de overkapping te liggen. Nieuw Zurenburg zou in dat geval verder verdicht kunnen worden waarbij nog steeds een significant aandeel buurtgroen, op korte afstand van de bewoners, behouden blijft als onderdeel van het Spoorpark. Op dat moment zouden ook de stadsprojecten Luisbekelaar en Joe English gerealiseerd kunnen worden.

- 2** Hier ligt het stadsproject Luisbekelaar. In tegenstelling tot Mastvest-Pomppark Zuid en Park Brialmont is de voormalige Brialmontomwalling hier niet meer zichtbaar maar ingenomen door een deel van het op- en afrittencomplex Borgerhout. De potentie van een Vestenpark is wel nog onderliggend aanwezig. Een nieuw Vestenpark zou de Connecterende Vallei op deze plek kunnen versterken. Daarnaast zorgt een levendige stedelijke rand en een fijnmazig netwerk van Nerven voor een verbinding met de wijken.

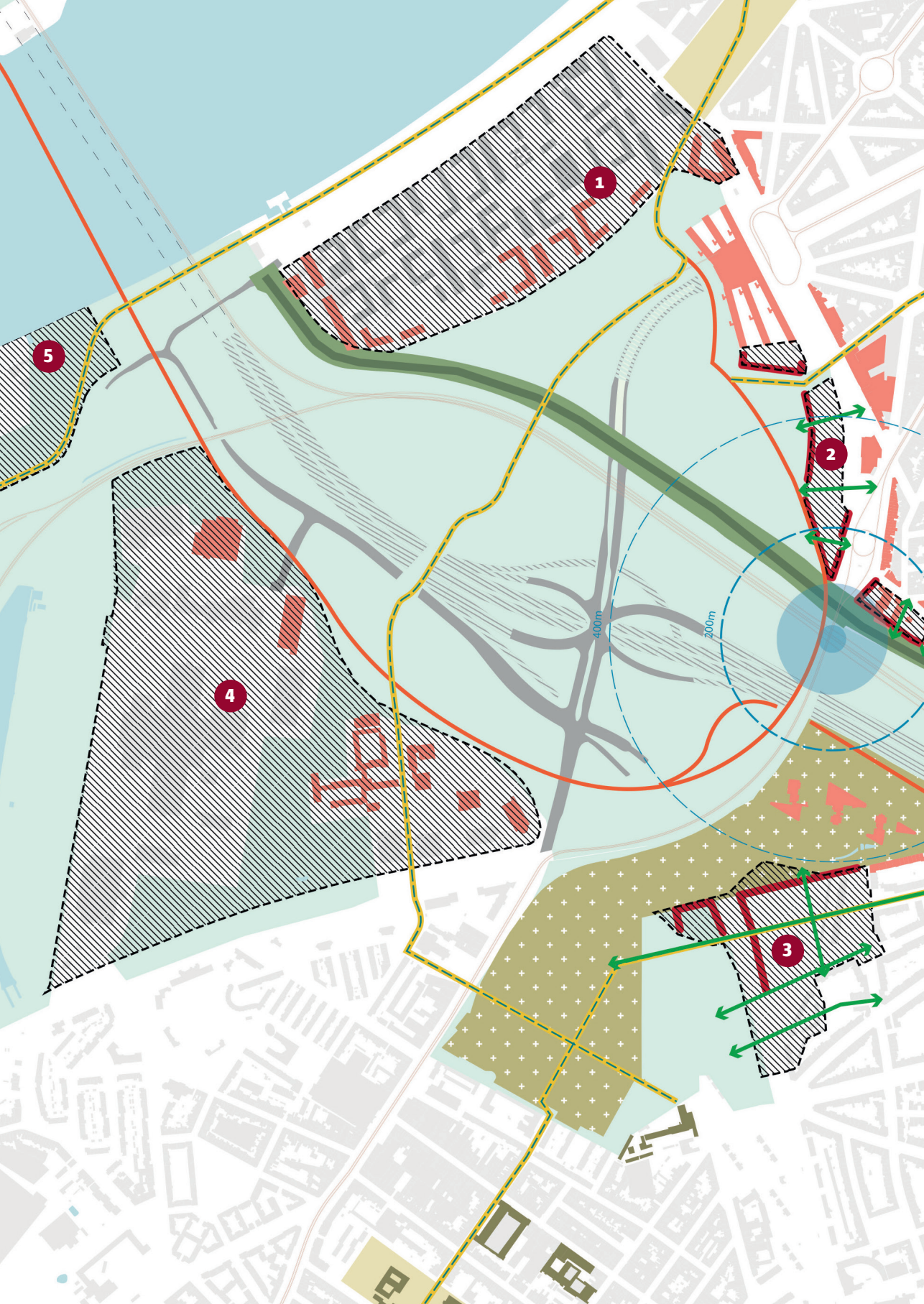
- 3** De Joe Englishstraat wordt gekenmerkt door een sterke rafelrand. Of hier nieuwe voorkanten kunnen komen, hangt sterk samen met de verdere ontwikkelingen van de verkeersinfrastructuur.



- 4 De “Leitfigur” van de Singel pleit voor een asymmetrische bebouwing langs de Singel aan de zijde van de binnenstad. Daarom wordt op deze plek aan Berchem station, in tegenstelling tot de visie van segment Zuidoost (2018), geen bijkomende bebouwing voorzien. Bijkomende verdichtingen binnen de invloedssfeer van de Multimodale Knoop Berchem station kunnen bekeken worden binnen het planproces van deze Multimodale knoop, maar zullen eerder beperkt blijven.
- 5 De Belgacom en Post site wordt herontwikkeld in relatie tot het Maria Gasthuis en krijgt een levendige rand langs de Singel. Bovendien kan hier de bestaande Nerf verbeterd worden.
- 6 De ontwikkeling van het terrein tussen de Grote Steenweg en het Park Brialmont kan een nieuwe dynamiek brengen in de omgeving.

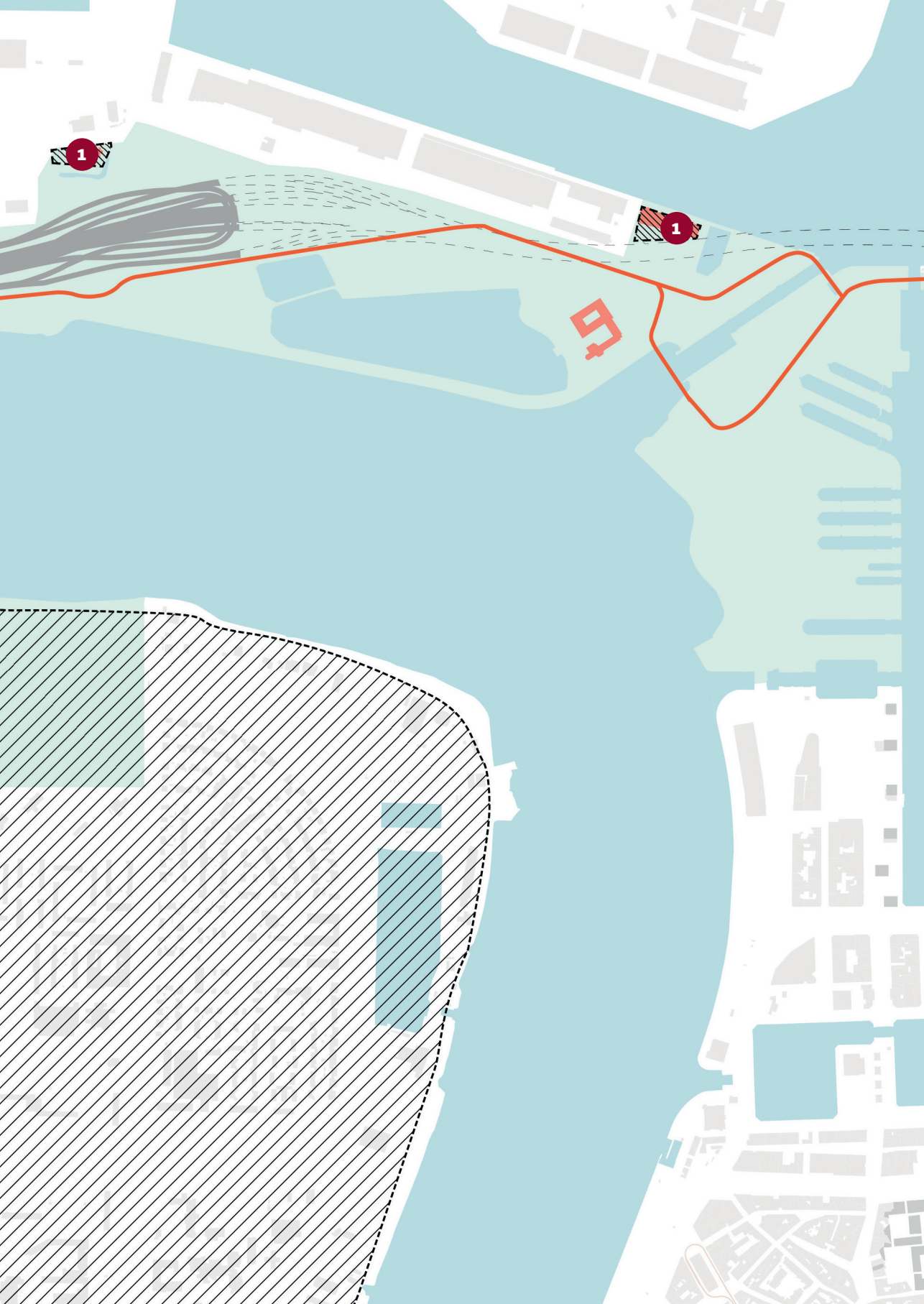


- 7** Binnen het stadsproject Cultuurpark dat ten noorden van de Ring de Kunstcampus deSingel en sportcomplex Wezenberg omvat en ten zuiden Antwerp Expo en hotel Crown Plaza, is een verdere verdichting van de toelocatie mogelijk.
- 8** Mogelijke bebouwing op de Parking Desguinlei wordt onderzocht in functie van het verder afbouwen van de Singel. In tegenstelling tot de visie van segment Zuid (2018) wordt de Singel enkel aan de binnenstadzijde afgebouwd. Door een herontwikkeling samen te bekijken met de aanpalende PIVA-Pidpa sita kan de Nerf het Hof van Leysen verbinden met het Ringpark Groene Vesten.
- 9** Aan de buitenstadzijde wordt ruimte gelaten aan de ontwikkeling van Pomppark Zuid. In het Pomppark Zuid is er ruimte voor een bermgebouw met een publieke functie ter hoogte van Desguinlei 33.



- 1** De nieuwe gemengde woonwijk Nieuw Zuid zorgt voor sterke en levendige gevels aan Ringpark Zuid. Dankzij de vele zachte verbindingen doorheen de wijk ga je gemakkelijk van de Scheldekaaien naar het Ringpark en omgekeerd.
- 2** Bijkomende ontwikkelingen worden voorzien op het tracé van de oude Singel langs het nieuwe Leienpark, met groene Nerven die van de omliggende woonwijken naar het Ringpark lopen. Dit stadsproject Oude Singel ligt binnen de invloedzone van de Multimodale knoop Zuidstation en kan, net als de zone rond de Kielsevest, in haar morfologie en programma bijdragen tot de gewenste verdichting rondom deze knopen.
- 3** Het stadsproject Jan De Voslei wordt zowel aan de stedelijke boulevard zelf als aan de Connecterende Vallei afgewerkt met sterke randbebouwing. De nieuwe ontwikkeling is dooraderd met Nerven die de bouwblokkenstad van de Tentoonstellingswijk verbindt met de vrijstaande gebouwen aan het Kielpark.

De Connecterende Vallei wordt doorgetrokken langsheen de Kolonel Silvertoplaan als royale groene verbinding tussen het Kielpark en het Ringpark Groene Vesten.
- 4** De site rond de Groothandelsmarkt kan herontwikkeld worden dankzij de verplaatsing van de Emiel Vloorstraat. Een herontwikkeling en verdichting kan zorgen voor een betere relatie tussen het Kiel en het Ringpark en zelfs tot de binnenstad.
- 5** Langs het water, aan de voet van de toekomstige Scheldebrug en op het kruispunt van de Kaaien en het Ringpark, situeert zich een plek voor grootstedelijke activiteiten. Het betreft een uitzonderlijke locatie die wacht op een uitzonderlijk programma.



De Ringparken Noordkasteel en West zijn eerder atypisch binnen de Visie Ringstad. Ze situeren zich dan ook in een heel andere context en stedelijk weefsel. De Ringstad manifesteert zich hier niet als een afwerking van de bouwblokkenstad met een sterke levendige rand zoals in de andere segmenten.

- 1** Ringpark Noordkasteel ligt op het scharnierpunt van stad en haven. De haveninfrastructuur is hier dominant en het eerder informele landschap heeft een belangrijke ecologische waarde. Een aantal iconische gebouwen zijn te gast in het landschap, zoals de Hogere Zeevaartschool, de Oosterweelkerk en de bakstenen SAMGA silo. Deze laatste twee kunnen een nieuwe invulling krijgen die het Ringpark versterkt.

Ontwikkelingspotentieel

De Visie Ringstad heeft niet enkel als doel om helderheid te brengen in de afbakening van de ontwikkelingslocaties, maar koestert ook de ambitie om inzicht te geven in de realiseerbare bruto vloeroppervlakten.

Via ontwerpend onderzoek en een rekenmethode krijgen we inzicht in het ontwikkelpotentieel van de projectgebieden langs de Ring. De rekentool gaat uit van het verderzetten van de typisch Antwerpse bouwblokkenstructuur met bijkomende aandacht voor publieke ruimte. Zoals de beleidsnota van de stadsbouwmeester duidelijk maakt, bouwen we bij stadsontwikkeling bij voorkeur verder op de bestaande grammatica en morfologie van de stad. Dit principe geldt bij uitstek bij het afwerken van de randen aan de Ring.

Voor elk van de ontwikkelingsgebieden werden verschillende modellen van de bouwblokkenstad getest. Op die manier wordt per projectgebied een indicatieve vork van minimale en maximale bruto vloeroppervlaktes bepaald.

Het uitgebreide ontwerpend onderzoek geeft daarnaast ook inzicht in het totale ontwikkelingspotentieel in de ringzone. Hieruit blijkt dat de realiseerbaar geachte vloeroppervlakte van 2 miljoen m² in de visienota's van de ontwerpteams uit de eerste ontwerpfase Over de Ring (2018) teruggebracht wordt naar 1 miljoen m². Dit stemt in grootteorde weer overeen met het ontwikkelingspotentieel dat Ringland had voorzien binnen haar concept van het 10de district.

Het ontwerpend onderzoek geeft een startpunt voor de verdere uitwerking van elk deelproject, maar legt geen ontwerp vast. De stadsontwerpen zullen in een afzonderlijk ontwerpproces onder de kwaliteitsbewaking van de stadsbouwmeester project per project worden opgemaakt naarmate de ontwikkeling van de locaties opgestart wordt.

Bij het uittekenen van het ontwikkelingspotentieel worden relevante stedelijke beleidsnota's zoals de beleidsnota ruimtelijke economie in rekening gebracht. Waar mogelijk wordt bijkomende ruimte voor economie gecreëerd (op stadsniveau blijft de ruimte voorzien voor bedrijvigheid minstens status quo), wat evenzeer geldt voor extra ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen waaronder sport, jeugd, scholen, ontmoeting, volkstuinen, enzovoort. Dit kan bijvoorbeeld verweven worden in de nieuwe ontwikkelingsgebieden.

Een levend plan

De ruimtelijke visie op de Ringstad is een levend document. Het vormt het voorwerp van een iteratief proces dat doorheen de tijd wordt verfijnd, bijgeschaafd en aangepast. Een eerste iteratie van de visie is doorgevoerd op basis van de voorontwerpen van de Ringparken (2021). De Visie Ringstad onder leiding van de stadsbouwmeester vormt daardoor nu echt het complement van de visie op het overkoepelende Ringpark onder leiding van de intendant.

Volgende iteraties en verfijningen zullen plaatsvinden naarmate deelprojecten binnen de visie worden geactiveerd. Via ontwerpend onderzoek en het ontwerp van de externe teams voor de stadsprojecten zullen de deelprojecten verder worden geconcretiseerd en getoetst aan de Visie Ringstad. Zo vormt de visie geen planologische blauwdruk, maar is het de basis voor parallelle ontwerpprocessen, zoals een aanvullend onderzoek naar de Nerven, alsook voor de stadsprojecten langs de Ring zelf. De visie wordt geïntegreerd in het, in opmaak zijnde, strategisch Ruimteplan Antwerpen en finaal ook in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de deelzones.

Het beleid maakt de duidelijke keuze om te bouwen en werken aan de meest leefbare stad van het land door nauw samen te werken met de intendant en de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester ziet de Ringstad door de complexiteit en omvang in de tijd als een 'stadsbouwmeesterproject' waarbij de kwaliteitsbewaking een belangrijke taak is voor de huidige en toekomstige stadsbouwmeesters. De intendant als kwaliteitsbewaker van het overkoepelende Ringpark en de stadsbouwmeester als kwaliteitsbewaker van de Ringstad zijn daarbij dus complementair aan elkaar.

Hoederentiteit

Parallel aan de ontwikkeling van de Visie Ringstad heeft AG Vespa, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed en Stadsprojecten van de stad Antwerpen, het instrument 'Hoederentiteit' voor de realisatie van de Ringstad uitgewerkt. Het was Ringland dat in 2014 met het concept van het 10de district voor het eerst een koppeling maakte tussen de opbrengsten die men uit deze ontwikkeling verwacht en de realisatie van de overkapping van de ringzone. Dit idee werd overgenomen in de ambitienota van de intendant in 2016. Hierin werd het begrip Hoederentiteit geïntroduceerd als een ontwikkelingsvehikel om de Ringstad te realiseren en van daaruit bijkomende financiering voor een volgende fase leefbaarheidsprojecten te vinden.

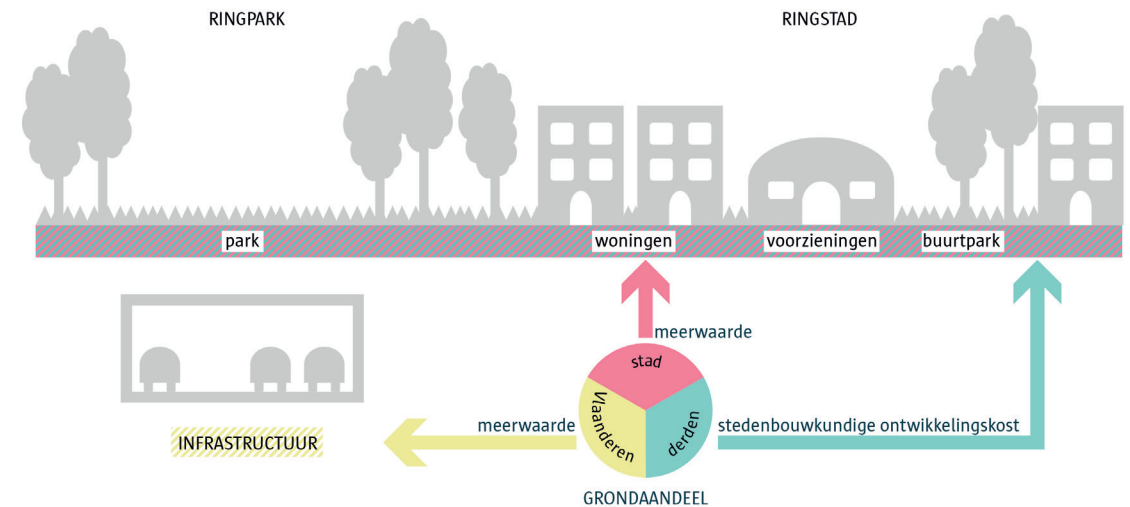
De dominante strategische grondpositie van stad en Vlaanderen blijkt de grootste troef voor een doorgedreven publieke regie van de Ringstad. Dit laat toe om de eigen overheidsgronden actief te beheren en te ontwikkelen en zo in samenwerking met andere partijen richting te kunnen geven aan de stadsontwikkeling in de ringzone.

In onderling overleg tussen stad en Vlaanderen zijn de doelstellingen voor de Hoederentiteit daarbij als volgt geformuleerd:

1. Bijdragen tot de realisatie van de gewenste stadsontwikkeling in de ringzone.
2. De inkomsten (na aftrek van de kosten) /de meerwaarde vanuit de vastgoedontwikkeling laten terugvloeien naar de investeringen ter verbetering van de leefbaarheid in de ringzone.
3. De publieke gronden in de ringzone beheren en activeren voor bovenstaande doelstellingen.

Met een subsidie van het Vlaamse departement Omgeving wordt de Hoederentiteit in oktober 2018 daadwerkelijk opgestart binnen AG Vespa.

De doelstellingen worden doorvertaald in een 'financiële stolp' over elk Ringstadsproject afzonderlijk. Deze wordt ook over het geheel van een eerste reeks van negen geselecteerde stadsprojecten in de ringzone geplaatst. De meerwaarde die op Vlaamse gronden wordt gerealiseerd, zal terugvloeien naar de kerntaken van de Vlaamse overheid zoals de realisatie van infrastructuur. De meerwaarde op gronden van de stad zal terugvloeien naar de maatschappelijke onderdelen van stadsprojecten zoals wijk- en buurtgroen, innovatieve woonconcepten, ... en/of naar inrichting van Ringparken in een volgende fase van leefbaarheidsprojecten.



Principe van de financiële stolp

Aangezien de Hoederentiteit initieel alleen kosten zal maken in functie van het opstarten van de stadsprojecten (personeels- en plankosten, strategische aankopen, bouwrijp maken van de gronden, ...) is een financiële inleg als opstart noodzakelijk. Deze inleg wordt terugbetaald zodra de Hoederentiteit winsten genereert uit stadsontwikkeling.

Door het principe van de financiële stolp zal de Hoederentiteit uiteindelijk een ambitieus programma van stadsprojecten kunnen realiseren zonder de stedelijke begroting te belasten en bij voorkeur nog bijkomende middelen genereren voor stad en Vlaanderen bij een tweede fase van leefbaarheidsprojecten.

Van visie naar uitvoering

Om de Ringstad te realiseren, wordt de Visie Ringstad door AG Vespa verfijnd in relatie tot eigendomsstructuur, betrokken stakeholders, planologische en juridische aspecten, beschikbaarheid en bereikbaarheid, Op basis van deze analyse worden de stadsprojecten in vier groepen verdeeld met elk een eigen aanpak.

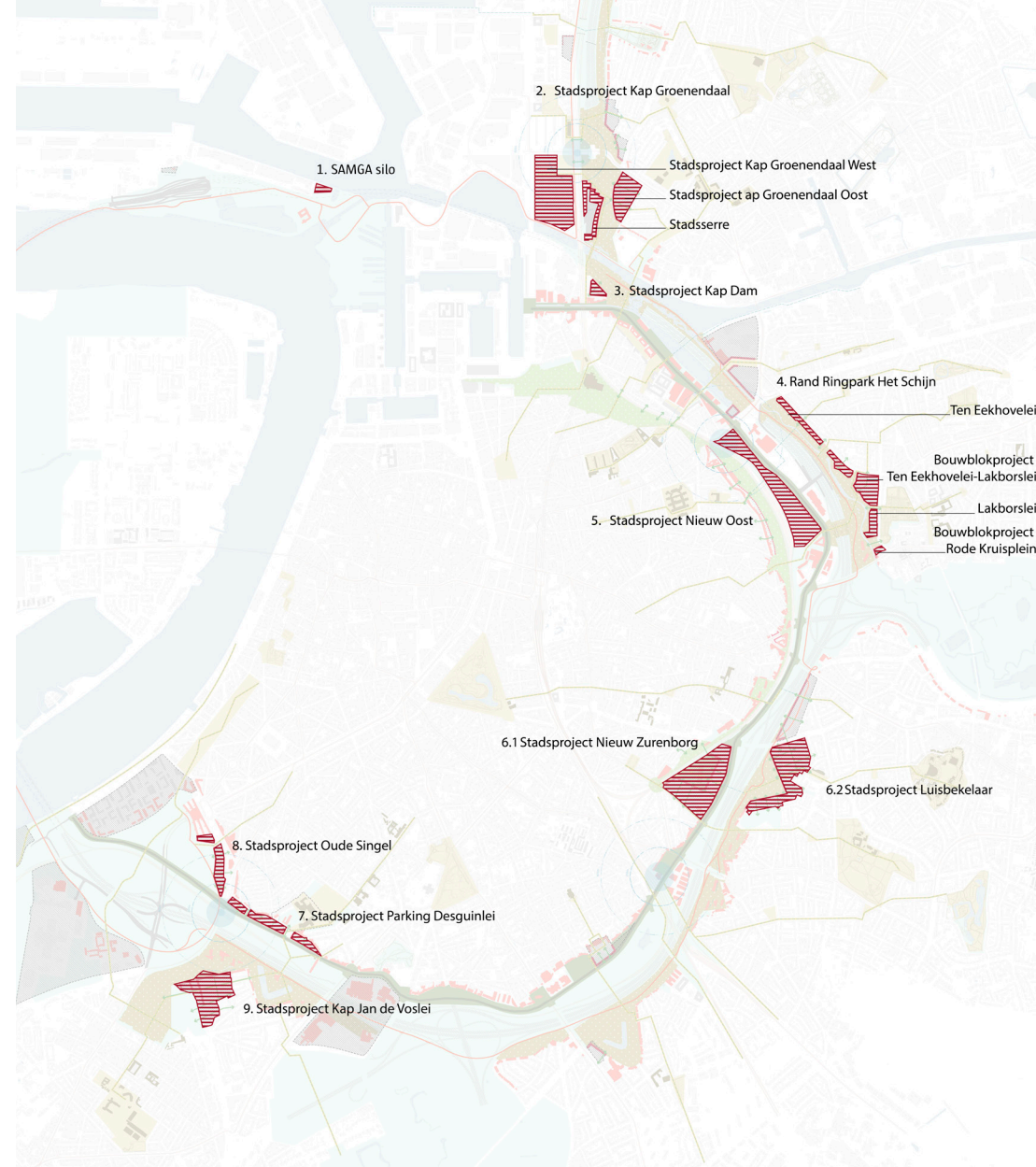
De stadsprojecten die al liepen voor de opstart van de Hoederentiteit, vormen een aparte, eerste groep in de Ringstad. Voorbeelden zijn Nieuw Zuid en Slachthuissite-Noordschippersdok-Lobroekdok. De stad Antwerpen en AG Vespa blijven deze projecten opvolgen volgens de gemaakte overeenkomsten, lopende ontwerpprocessen en planprocedures.

Een tweede groep stadsprojecten situeert zich op privaat terrein. Deze projecten worden begeleid door de stedelijke dienst vergunningen. De stadsbouwmeester en de integrale kwaliteitskamer staan in voor de kwaliteitsbewaking. De stad heeft geen invloed op de planning. Wel kan een beperkt deel van de vastgoedopbrengsten worden afgeroomd door het opleggen van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten bij het afleveren van de omgevingsvergunning. Een stedenbouwkundige ontwikkelingslast volgt uit de bijkomende taken die de overheid heeft door de uitvoering van de vergunning en kan in natura of in de vorm van een louter financiële last, voor onder andere de verbetering van de omgeving van het projectgebied.

Een derde groep omvat de maatschappelijke projecten. Hoewel gemeenschapsfuncties ook zullen voorkomen in Ringstadprojecten binnen één van de andere drie groepen, wordt een aantal zones (met de planologische bestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) expliciet voorbehouden voor publieke voorzieningen zoals de zone van de voormalige jeugdherberg in Mastvest. Deze zones vormen een voorraad aan inzetbare gronden voor maatschappelijke programma's.

Bij nieuwe concrete programmavragen of -noden worden deze gronden gescreend op geschiktheid. Bij een match tussen locatie en programma wordt een concreet project opgestart. De stad heeft in deze categorie van projecten, als voornaamste grondeigenaar en aanbieder van publieke voorzieningen, een belangrijke sturende rol.

De laatste en vierde groep stadsprojecten zijn de Hoederentiteit-projecten. Deze projecten zijn geselecteerd op basis van hun strategisch belang in de ontwikkeling van de Ringstad. Het zijn stuk voor stuk projecten waar een actieve sturing van de stad cruciaal wordt geacht om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. De strategische



De negen Hoederentiteit projecten

grondpositie van stad of Vlaanderen zal daarbij worden ingezet en waar nodig versterkt via strategische aankopen. Tot nu toe zijn er 9 stadsprojecten geselecteerd voor verder onderzoek en ontwikkeling door AG Vespa binnen de Hoederentiteit.

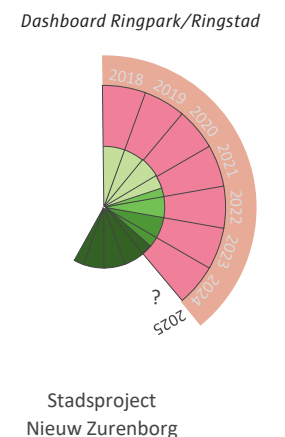
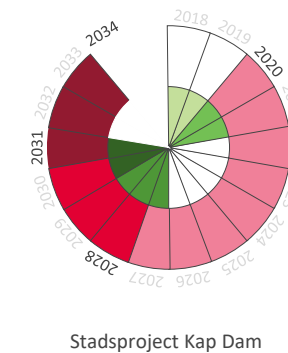
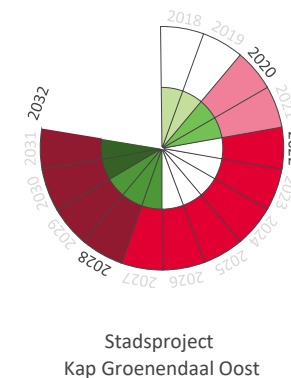
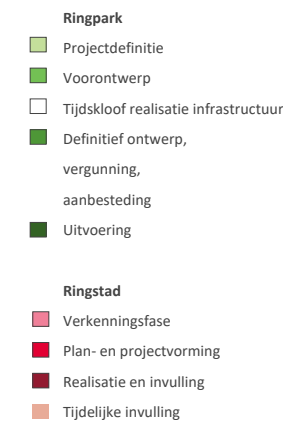
Bovenstaande indeling van stadsprojecten binnen de Ringstad is een momentopname en kan wijzigen in de tijd. Zo kunnen er Hoederentiteit-projecten afvallen, wanneer bijvoorbeeld beslist wordt om een bepaald project puur voor maatschappelijke doeleinden in te zetten. Of er kunnen Hoederentiteit-projecten bijkomen zoals bijvoorbeeld de toekomstige stadsontwikkeling ter hoogte van de multimodale knopen.

Ringstad flankeert Ringpark

De overkoepelende ambitie in de ontwikkelingsstrategie van de Hoederentiteit is om de stadsprojecten op het tempo van de Ringparken te realiseren. Op die manier verzekeren we van bij de start levendige en toegankelijke Ringparken. Door op het juiste moment te verkopen optimaliseren we de opbrengsten uit de publieke gronden die we nadien herinvesteren in de maatschappelijk onderdelen van de stadsprojecten en/of een volgende fase van leefbaarheidsprojecten. Een belangrijk aandachtspunt binnen deze ambitieuze en omvangrijke vastgoedoperatie is de programmatorische balans met de markt en dus het evenwicht tussen vraag en aanbod op de brede schaal van de stad.

Om te waken over de overkoepelende ambitie voor de Hoederentiteit-projecten is door AG Vespa een dashboard ontwikkeld om beide processen op te volgen en af te stemmen. Binnen dit dashboard zijn de onderlinge afhankelijkheden tussen Ringpark en Ringstad duidelijk af te lezen. Zo zijn er toekomstige stadsprojecten die nu nog schuil gaan onder infrastructuur of gereserveerd zijn als werfzone voor de werken aan de Ring. Voor deze projectgebieden kan de realisatie pas starten na de infrastructuurwerken, zoals bijvoorbeeld het stadsproject kap Dam aan het toekomstige Ringpark Lobroekdok.

Er zijn echter ook projectgebieden die niet binnen de geplande infrastructuurwerken en werfzones vallen zodat sneller voortgang gemaakt kan worden in voorbereiding van de komst van het Ringpark. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het stadsproject kap Groenendaal Oost als sterke rand voor het toekomstige Ringpark Groenendaal. Ook tijdelijke invullingen spelen, in afwachting van definitieve stadstransformatie, een belangrijke rol in de ontwikkelingsstrategie zoals bijvoorbeeld de Zomer van Antwerpen op Nieuw Zurenborg. Het is immers niet noodzakelijk, haalbaar noch gewenst om alle stadsprojecten in de Ringzone op hetzelfde moment te ontwikkelen.



In principe verloopt het ontwerp- en planproces van de Ringparken min of meer lineair en doorloopt die achtereenvolgens projectdefinitie, voorontwerp, definitief ontwerp, vergunning, aanbesteding en uitvoering. Deze Ringparken zijn enorm complexe projecten, die natuurlijk ook afhankelijk zijn van de geplande infrastructuurwerken. Maar het blijven ingrepen in de publieke ruimte, met publieke middelen en vanuit maatschappelijke belangen waarvoor de overheid het proces kan sturen.

Stadsprojecten kennen een andere, eigen aanpak en planning dan die van de Ringparken. Een doorsnee stadsproject kent een veel minder lineair, maar eerder iteratief planproces. Dit proces wordt bepaald door een complexe structuur van eigendommen, grote investeringen en diverse belangen. Ieder stadsproject vraagt dan ook maatwerk, eerder dan het afwerken van een aantal voorafbepaalde processtappen.

Een stadsproject doorloopt eerst een verkenningfase waarin een haalbaar geacht project en de te betrekken stakeholders worden bepaald. Daarna volgt een plan- en projectvormingsfase waarin de gezamenlijke ambities worden uitgewerkt in projectdefinities, plannen, ontwerpen, vergunningen, overeenkomsten... Tenslotte volgt de uitvoering van het stadsproject, dat vaak meerdere jaren duurt om het aanbod geleidelijk aan op de markt te brengen.

Dankzij het startkapitaal dat door het stadsbestuur in het meerjarenplan 2020-2025 ter beschikking is gesteld, is de Hoederentiteit voluit uit de startblokken geschoten. Zo werden verkennende haalbaarheidsonderzoeken opgestart rond de invulling van iconische gebouwen zoals de SAMGA graansilo, die binnen het participatief proces van de sloop werd gered of de ambitieuze Stadsserre die de opening in de overkapping van Ringpark Groenendaal moet remediëren. Er worden strategische aankopen gedaan zoals de recente aankoop van de stelplaats van De Lijn in Zurenborg of de grootschalige vrijwillige aankoopoperatie van particuliere panden aan de Ten Eekhoveweg langs het toekomstige Ringpark Het Schijn.

Vanuit de strategische grondpositie van de Hoederentiteit neemt AG Vespa het initiatief in gesprekken met private grondeigenaars voor publiek-private samenwerking om nieuwe projecten op te starten. Ondersteund door ontwerpend onderzoek van atelier stadsbouwmeester en externe ontwerpteams wordt daarbij gezocht naar een gedeelde projectdefinitie als opstap naar de realisatie van een gezamenlijk project.

Overleg met betrekking tot de Hoederentiteit-projecten gebeurt rechtstreeks met de betrokken private eigenaars, bewoners en gebruikers. De buurtgerichte communicatie en participatie verloopt via dezelfde kanalen als van De Grote Verbinding: de werkbanken, klankbordgroepen, werkateliers en open momenten zoals de Ringdagen. Op die manier wordt het verhaal van Ringpark en Ringstad steeds samen gebracht en is er transparantie over het groter geheel.

4

KRONIEK VAN EEN LEVEND PROCES: STADSPROJECT KAP GROENENDAAL

De Visie Ringstad is niet in steen gebeiteld. Het is een stap binnen een iteratief proces, waarbij stadsprojecten evolueren doorheen de tijd en steeds fijner en rijker worden op weg naar een concreet project. Om dit proces te illustreren, halen we het stadsproject Kap Groenendaal aan als voorbeeld. De evolutie van dit project toont hoe de projectgrens en het bouwprogramma gewijzigd zijn in wisselwerking met het ontwerp voor het Ringpark Groenendaal, de studies van de onderliggende infrastructuur én de dynamiek met de betrokken eigenaars en 'gebruikers' van dit gebied. Het is een verhaal met een open einde. De plannen zullen de komende jaren in overleg met alle partijen steeds concreter worden.

Strategisch Ruimtelijk
Structuurplan Antwerpen

2006

Het **Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (2006)** noemt de ‘Stationsomgeving Luchtbal Zuid’ als locatie voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen gekoppeld aan een multimodale knoop.



2006

Ontwerpfase Over de Ring fase 1

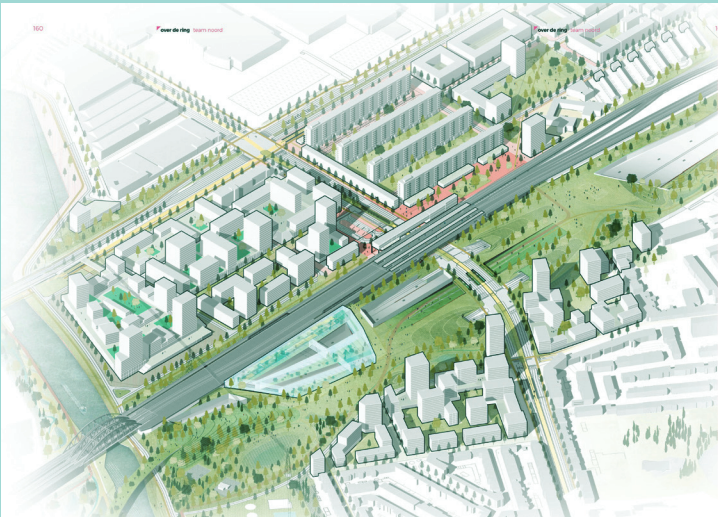
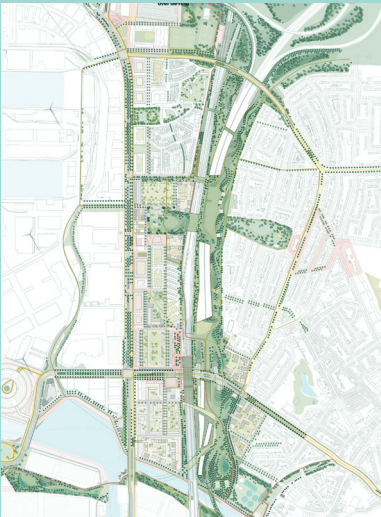
2016-2018

Ook het team van de intendant neemt de potentiële nieuwe stadsontwikkeling rond de Groenendaallaan op in de conceptkaart “Stad maken over de Ring” van de **ambitienota Over de Ring (2016)**.



2016

In de **visienota Over de Ring voor segment Noord (2018)** biedt de multimodale knoop, in combinatie met een overkapping en een Stadsserre binnen het toekomstige Ringpark Groenendaal, kansen om te verdichten en een nieuw stedelijk front voor Merksem te creëren. Voor de westzijde ambieert team Noord om economische (productie)activiteiten te verweven met werken, wonen en voorzieningen. Voor de oostzijde stelt het team een verdichting en verweving van stedelijke functies voor met een woonprogramma aangevuld met stedelijke voorzieningen en commerciële functies op het gelijkvloers. Door het bestaande maatwerkbedrijf een nieuwe plek te geven in de sokkel aan het kanaal ten westen van de Groenendaallaan, komt er vlakbij aan het station en aan de oostzijde ruimte vrij voor nieuwe functies.



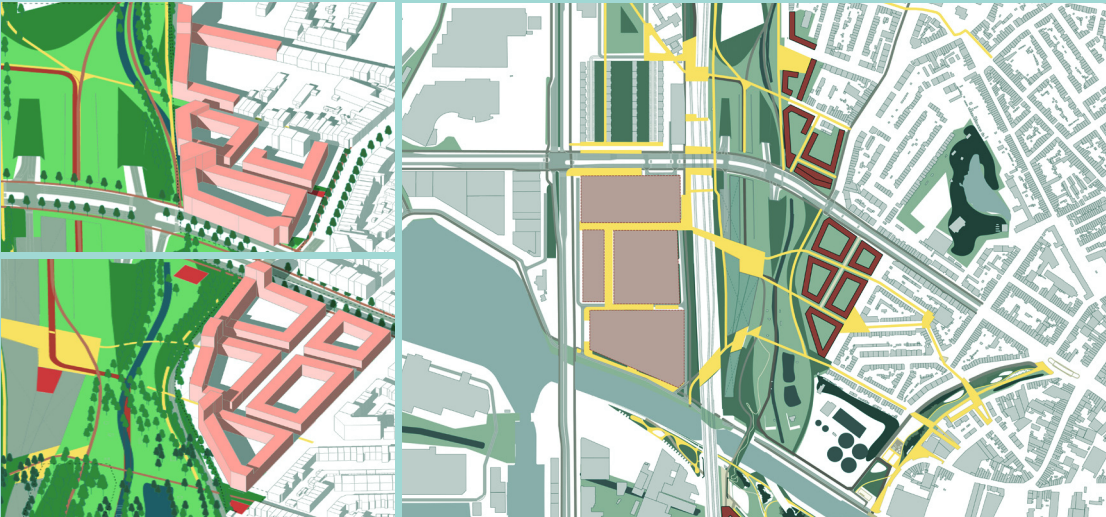
2018

Ontwerpfase Over de Ring fase 2 en visie Ringstad

2019-2022

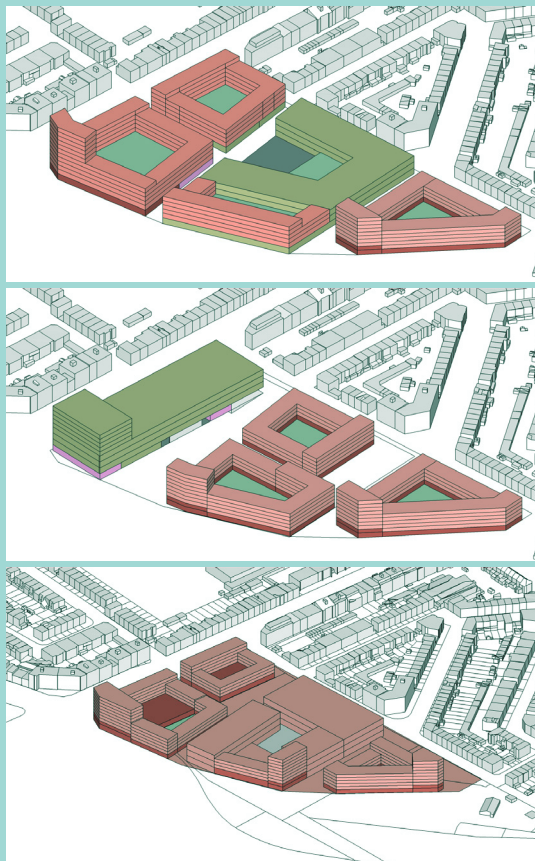
Voortbouwend op de visienota's van het participatief ontwerpproces, de evaluatie en de selectie van overkappingen en leefbaarheidsprojecten, gaat atelier stadsbouwmeester aan de slag met de Visie Ringstad. Voor de oostzijde van het stadsproject kap Groenendaal voorziet de **Visie Ringstad (2022)** een lagere dichtheid dan de visienota van team noord.

Uit het **nieuwe infrastructuurontwerp (2019)** met een meer compact op- en afrittencomplex op de halfverdiepte Groenendaallaan volgt een verschuiving van de projectgrens ten opzichte van het Ringpark. De noordelijke zone van de huidige oprit komt bovengronds weliswaar vrij, maar is ook de enige plek voor heel wat ondergrondse leidingen en kokers waardoor bebouwing hier technisch onmogelijk wordt. De **visienota bij het voorontwerp Ringpark Groenendaal (2022)** pleit ook voor een heldere frontbebouwing van de Ringstad; in een continue lijn aan weerszijden van de Groenendaallaan. Het Ringpark Groenendaal wordt daarom met de noordelijke zone van de huidige oprit uitgebreid en het stadsproject wordt beperkt tot de private percelen. Daardoor ontbreekt het de Hoederentiteit aan een grondpositie wat een noodzakelijke hefboom is en wijzigt dit deel van het stadsproject qua aanpak van een Hoederentiteit-project naar een privaat project.



2019

Uit de gesprekken met de betrokken grondeigenaars blijkt dat het aanwezige maatwerkbedrijf haar twee sites wil combineren en uitbreiden binnen de zuidoostelijke kwadrant van het stadsproject Kap Groenendaal. De **Visie Ringstad (2022)** toont aan dat dit bouwprogramma ruimtelijk in eindfase mogelijk is, rekening houdend met de ruimere herontwikkeling naar een gemengd stedelijk programma. Momenteel lopen de gesprekken tussen de betrokken grondeigenaars. Het doel is een samenwerkingsovereenkomst op te starten en verder onderzoek te voeren naar de haalbaarheid van het stadsproject op vlak van fasering, financiering, eigendomsstructuur, ruimtelijke draagkracht van de omgeving... Deze studie zal aan de basis liggen van een toekomstig stadsontwerp.



Voor de westzijde van het stadsproject kap Groenendaal gaat de **Visie Ringstad (2022)** uit van een gemengd stedelijk programma met een bovenlokaal programma dat een katalysator kan zijn voor de hele stad. In 2020 beslist het stadsbestuur om via een concurrentiedialoog op zoek te gaan naar geïnteresseerde marktpartijen voor de gebiedsontwikkeling. De gesprekken met de betrokken eigenaars ter voorbereiding van deze procedure lopen.

NAWOORD

Het Ringpark en de Ringstad hebben elkaar nodig en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat hebben voorgaande pagina's proberen te tonen. De ontwikkeling van de dynamische en kwaliteitsvolle stadsprojecten van de Ringstad wordt ingezet om de parken toegankelijk, veilig en levendig te maken. De bijkomende ontwikkeling op deze locaties in de stad levert bovendien op regionale schaal een belangrijke bijdrage aan de bouwshift.

Tot slot wordt binnen de Hoederentiteit elke euro besteed aan ofwel de maatschappelijke doelstellingen binnen het stadsproject zelf, zoals wijk- en buurtgroen, betaalbaar wonen of publieke voorzieningen voor de wijk, of geherinvesteerd in een volgende fase van leefbaarheidsprojecten. We benutten zo de opportuniteiten van de Ringstad, zonder daarbij de mogelijke bedreigingen uit het oog te verliezen.

Als stad gaan we de uitdaging aan om van de transformatie van de ringzone een succes voor Antwerpen en al haar bewoners te maken. Infrastructuuropgaven, leefbaarheids- en stadsontwikkelingsprojecten kunnen, mits weldoordacht, volledig complementair aan elkaar zijn. Ze hebben elkaar immers nodig als we leefbare en veerkrachtige steden willen realiseren met kwaliteitsvolle publieke ruimtes. Het is de ambitie van de Ringstad om zo'n weldoordachte symbiose waar te maken en daarvoor het nodige draagvlak te genereren.

De Visie Ringstad is de start van een proces. Ze biedt houvast in een gesprek over de kansen voor stadsontwikkeling langs de Ring. We kijken ernaar uit om de komende jaren samen met de bewoners en de stakeholders in het gebied de visie verder uit te werken en concrete projecten op te starten.

Christian Rapp



ag vespa



De Grote
Verbinding



DEPARTEMENT
OMGEVING

Lees meer over Ringstad op:
www.degroteverbinding.be
www.antwerpenmorgen.be

NOTEN BIBLIOGRAFIE

- ¹ *Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen Ontwerpen*, Antwerpen, 2006.
- ² Kitty Haine (ed.), *Durven Dromen van een Groene Rivier. De visie van de stad op de ontwikkeling van de strategische ruimte Groene Singel*, Antwerpen 2009.
- ³ TV MAKH, *Beeldkwaliteitplan Groene Singel*, Antwerpen, 2015
- ⁴ www.ringland.be
- ⁵ Team van de Intendant, *Over de Ring. Samen naar een aantrekkelijke metropool*, Antwerpen, 2016.
- ⁶ Christian Rapp, *Atypische stadsbouwmeester. Beleidsnota 2016-2020*, Antwerpen, 2017.
- ⁷ Joeri De Bruyn en Maarten Van Acker, *Groene Singel, geschiedenis van de Antwerpse ringruimte 1906-2009*, Antwerpen, 2009.
- ⁸ Maarten Van Acker, *From flux to frame. Designing infrastructure and shaping urbanization in Belgium*, Leuven, 2014, pp. 388-9.
- ⁹ www.ringparkdeknoop.be
- ¹⁰ IDEA Consult, *Haalbaarheidsstudie / Ringland – opbrengstenpotentieel*, Antwerpen, 2015
- ¹¹ Team van de intendant, *Over de Ring: boek 8 Evaluatie. Rapporten leefbaarheid, MKBA, Draagvlak en ruimtelijke kwaliteit*.

COLOFON

TEKST

Kitty Haine, Nele Plevoets, Ward Van Aerschot

REDACTIE

Valerie Van de Velde, Joost Houtman

REDACTIERAAD

Christian Rapp, Katrien Embrechts, Hardwin De Wever, Kitty Haine, Nele Plevoets, Ward Van Aerschot, Valerie Van de Velde, Jolijn Matthijsen

BEELDEN

Beelden: alle beelden zijn van atelier stadsbouwmeester, tenzij p. 7 © stad Antwerpen, pp. 8-9 © Sepp van Dun, pp. 10-11. Foto uit 1968 © Stadsarchief Antwerpen, p. 13a © KUL, p. 13b © Wien Museum, p.54a. SRA © stad Antwerpen, p. 54b. Ambitienota team intendant © ORG, p. 55, Visienota 2018 © BUUR – Latz – S333 – Greisch, p. 57. Voorontwerp Ringpark © BUUR – Latz – Greisch – Woodroffe Papa

GRAFISCH ONTWERP

An Eisendrath - Studio Anorak

DRUK

Antilope De Bie

WETTELIJK DEPOTNUMMER

D/2022/0306/22

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Patricia De Somer, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

ATELIER STADSBOWMEESTER

www.antwerpenmorgen.be/stadsbouwmeester

AG VESPA

www.agvespa.be

DISCLAIMER

Deze brochure werd redactioneel afgesloten op 1 april 2022. De verantwoordelijke uitgever is niet verantwoordelijk voor informatie die niet meer correct is als gevolg van wijzigingen na deze datum. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



Dankzij De Grote Verbinding wordt de ringruimte getransformeerd tot nieuwe grootstedelijke groene publieke ruimte. De overkapping brengt gedroomde opportuniteiten met zich mee om de binnenstad te linken aan de buitenstad. Naast de zeven Ringparken die de verbinding maken tussen de wijken, maken we ons klaar voor de realisatie van nieuwe levendige stadsdelen langs de randen van de overkapping, de Ringstad.

In *Ringstad. Stad maken over de Ring* lees je meer over de visie en de aanpak van de stadsontwikkeling langs de Ring.